

ปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อม

Factors that increase indirect risk of investing in real estate

ภัทรพล ขวัญยืน^{1*} และ ณัฐชลัยย์ ตรรกววิฑูรศักดิ์^{2*}

¹สาขาวิชาการจัดการการเงินและการธนาคาร คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ประเทศไทย

²คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ประเทศไทย

*ผู้รับผิดชอบบทความ

Phattharaphon Khwanyuan^{1*} and Natchalai Takgawitoonsak^{2*}

Email: Phattharaphon.k@tcrbank.com ¹

¹Master of Business Administration Program in Finance and Banking, Faculty of Business Administration, Ramkhamhaeng University, Thailand

²Faculty of Business Administration, Ramkhamhaeng University, Thailand

*Corresponding author

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้เกิดความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อม งานวิจัยนี้เป็นเชิงสำรวจ ทำการเก็บข้อมูลตัวอย่างบุคคลธรรมดาที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุน ผู้วิจัยได้ทำการกำหนดกลุ่มตัวอย่างไว้ 400 ชุด โดยใช้สูตรคำนวณของ Taro Yamane ในการคำนวณกลุ่มตัวอย่าง ทำการวิเคราะห์ข้อมูลและทดสอบสมมติฐานโดยใช้ ค่าสถิติได้แก่ จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน t-test ค่าความแปรปรวนทางเดียว และ LSD โดยเพื่อศึกษาพฤติกรรมการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อม พบว่าเป็นเพศหญิงที่จำนวน 214 คน คิดเป็นร้อยละ 53.5 ในส่วนอายุของบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูลมากที่สุดคือ ช่วงอายุ 31 – 49 ปี จำนวน 162 คน คิดเป็นร้อยละ 40.5 ในส่วนสถานภาพของบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูลมากที่สุดคือ บุคคลธรรมดาที่สมรส จำนวน 247 คน คิดเป็นร้อยละ 61.8 ในส่วนการศึกษา บุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร มากที่สุดคือ ปริญญาตรี จำนวน 157 คน คิดเป็นร้อยละ 39.3 ในส่วนอาชีพของบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร มากที่สุดคือ พนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 202 คน คิดเป็นร้อยละ 50.5 ในส่วนรายได้ของของบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครมากที่สุดคือ รายได้ระหว่าง 20,001 – 40,000 บาท จำนวน 225 คน คิดเป็นร้อยละ 56.3 พบว่าบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร จัดหาเงินทุนโดยใช้เงินออมมากที่สุด จำนวน 344 คน คิดเป็นร้อยละ 86.0 พบว่าบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูล บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการลงทุนของกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดคือตนเอง มีจำนวน

164 คนคิดเป็นร้อยละ 41.0 พบว่าบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูล จำนวน 206 รายมีระยะเวลาหวังผลในการลงทุน 1-3 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.5 พบว่าบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูล จำนวน 206 รายมีระยะเวลาหวังผลในการลงทุน 1-3 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.5 2

เพื่อศึกษาปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อม ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง ระดับการศึกษา และทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.000 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีระดับการศึกษาต่างกัน ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง อาชีพกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.005 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีอาชีพต่างกัน ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง รายได้ต่อเดือนกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.000 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีรายได้ต่อเดือนต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้เกิดความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อม ผลการวิจัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างมองว่าความเสี่ยง 3 ลำดับแรก มีในส่วนของความเสี่ยงด้านการเมือง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง เช่น การปฏิวัติรัฐบาล เปลี่ยนแปลงการปกครอง อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบริหารประเทศ และการลงทุน พบว่าความเสี่ยงที่เกิดขึ้นสูงมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.51 ค่าส่วนเบี่ยงเบนเท่ากับ 0.653 รองลงมาคือ ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดโดยรวม เช่น ภาวะเศรษฐกิจในประเทศซบเซา อาจส่งผลให้ราคาของหลักทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมไปลงทุนอยู่มีแนวโน้ม เปลี่ยนแปลงลดลง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.42 ค่าส่วนเบี่ยงเบนเท่ากับ 0.728 และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยพิบัติ ที่ไม่สามารถรับมือได้ หรือใช้เวลาในการรับมือ เช่น เกิดโรค COVID19 เป็นต้นและความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี ความเสี่ยงเกิดจากการไม่มีการอัปเดตเทคโนโลยีใหม่ ๆ นำเข้ามาใช้ การสื่อข้อมูลที่อัปเดตล่าช้ากว่าบริษัทอื่นๆ เช่น การทำ Application บอกข้อมูลเปรียบเทียบกับ กองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อื่นๆ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.41 เท่ากัน แต่ค่าส่วนเบี่ยงเบน 0.719 และ 0.723 ตามลำดับ

คำสำคัญ: ความเสี่ยง, อสังหาริมทรัพย์, การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทางอ้อม

ABSTRACT

This study Have a purpose To study the factors affecting the risk of investing in the real estate business indirectly This research is a survey. Collecting sample data of natural persons with investment experience The researcher defined 400 samples by using Taro Yamane's formula to calculate the sample. Perform data analysis and test the hypothesis using Statistical values were number, percentage, mean, standard deviation, t-test, one-way variance, and LSD. by To study Investment behavior In real

estate indirectly Found that the female sex 214 people, or 53.5 percent As for Age of the person Ordinary in the area of Bangkok The most informative is between the ages of 31-49 years, with 162 people, or 40.5 percent. As for The status of Individuals in the area of Bangkok The most informative are Natural persons married 247 people, accounting for 61.8% As for Education Individuals in the area of Bangkok The most were 157 bachelor's degrees, accounting for 39.3 percent. As for The occupation of Individuals in the area of Bangkok The most were 202 private company employees, accounting for 50.5 percent. As for Income of goods Individuals in the area of Bangkok The most is income between 20,001 - 40,000 baht, total 225 people Accounted for 56.3 percent Found that natural persons in the area of Bangkok Funding with the most savings, 344 people, 86.0 percent. Found that natural persons in the area of Bangkok Informative People who influence investment decisions Of the sample group, the most was self with 164 people, representing 41.0 percent. Found that natural persons in the area of Bangkok Information provided, 206 people, had the most successful investment period of 1-3 years, accounting for 51.5 percent. Found that natural persons in the area of Bangkok Information provided, 206 people, had the most successful investment period of 1-3 years, accounting for 51.5 percent. 2

for study Risk factor From Invest in real estate Indirectly Analysis results The difference of the mean between Education level And test the hypothesis at a 95% confidence level. From the analysis result is valuable sig. is equal to 0.000, which is less than 0.05. Means sample Individuals in the area of Bangkok With different educational levels The results of analysis of the mean difference between Career and real estate investment risks Test the hypothesis at a confidence level of 95.% From the analysis result is valuable sig. is 0.005, which is less than 0.05. Means sample Individuals in the area of Bangkok With different occupations The results of analysis of the mean difference between Monthly income vs. real estate investment risks Test the hypothesis at a confidence level of 95% From the analysis result is valuable sig. is equal to 0.000, which is less than 0.05. Means sample Individuals in the area of Bangkok With Monthly income Different There are different risks from real estate investments.

To study the factors affecting the risk of investing in the real estate business indirectly The research results were found that The sample group thought that the top three risks involved political risk. The risks posed by political changes such as the government revolution Change of rule May cause changes in the administration and investment policies. Found that the risks occurring were the highest the average is 4.51, the deviation is 0.653, followed by economic risks, risks arising from changes in the overall market conditions such as the domestic economic slowdown. May affect the price of various securities Which mutual funds invested is likely Change down the mean value was 4.42, the deviation was 0.728 and the environmental risk. Risk of disaster That cannot cope or take time to cope, such as

COVID19, etc. and technology risks. Risk arising from the lack of updates New technologies are introduced Communication of information that is updated later than other companies, such as the application of telling information compared with Real estate funds of other companies had the same average of 4.41, but the deviation was 0.719 and 0.723, respectively.

Key words: *Risk, Real estate, indirect property investment*

บทนำ

เป็นความคิดที่ไม่ถูกต้องนักที่คนจำนวนไม่น้อยยังมีความคิดว่า แครู้จักหา รู้จักออม รู้จักใช้จ่าย ก็เพียงพอสำหรับการนำพาตัวเองให้บรรลุเป้าหมายทางการเงินได้ ไม่เห็นความจำเป็นที่จะต้องไปลงทุน แต่ก็ปฏิเสธไม่ได้ว่าการถือครองเงินสดนั้นอาจจะทำให้รู้สึกปลอดภัย เพราะสามารถนำเอาเงินนั้นออกมาใช้เมื่อใดก็ได้ ประกอบกับเป็นธรรมชาติของมนุษย์อยู่แล้วที่จะไม่ชอบรับความเสี่ยง ผู้คนมากมายจึงเลือกที่จะปลอดภัยไว้ก่อนและหลบเลี่ยงความเสี่ยงต่างๆ มีงานวิจัยมากมายที่ชี้ให้เห็นว่าปัจจัยแวดล้อมของบุคคลที่ต่างกัน ส่งผลต่อความรู้ ทัศนคติ และพฤติกรรมของบุคคลแตกต่างกัน บางคนรับความเสี่ยงได้มาก ในขณะที่บางคนไม่ชอบความเสี่ยงและเลือกจะเก็บเงินไว้เฉยๆ แม้ว่าการเก็บเงินสดจะทำให้เรารู้สึกปลอดภัย เพราะมูลค่าไม่ได้ขึ้นลง แต่เรากำลังสูญเสียมูลค่าที่แท้จริงเรื่อย ๆ นั่นเป็นเพราะผลกระทบจากภาวะเงินเฟ้อ (Inflation) เงินเฟ้อจะทำให้เงินของเราสูญเสียมูลค่าในการซื้อเมื่อเวลาผ่านไป การออมเงินเก็บไว้กับตัวเอง จึงมีแต่จะทำให้มูลค่าเงินออมลดลงเรื่อยๆ การลงทุนทางอ้อมข้อดี คือ การลงทุนที่ใช้เงินจำนวนไม่มากนัก ซึ่งนักลงทุนหันมาปัจจุบันการเก็บออมเงินในรูปของเงินฝากกับธนาคารพาณิชย์ได้รับผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยในอัตราที่ค่อนข้างต่ำมาก และหากเปรียบเทียบกับอัตราเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นในแต่ละปีจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า ผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการฝากเงินค่อนข้างต่ำมาก บางปีก็ถึงกับติดลบ ดังนั้นการการลงทุนจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ให้ผลตอบแทนในอัตราที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝาก อีกทั้งยังช่วยปกป้องมูลค่าของเงินที่ลดลงเนื่องจากผลกระทบของภาวะเงินเฟ้อได้ดีกว่าด้วยนั้นแปลได้ว่า ไม่ว่าจะลงทุนหรือไม่ ก็จะต้องเจอกับความเสี่ยงจากอำนาจซื้ออย่างแน่นอน ดังนั้นการเลือกลงทุนที่ให้ผลตอบแทนอย่างน้อยเท่ากับหรือมากกว่าเงินเฟ้อจะช่วยลดความเสี่ยงได้ นั่นก็คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ 2 วิธี คือ

- 1) ลงทุนทางตรงผ่านการซื้อบ้านหรือคอนโด แล้วปล่อยเช่าหรือขายเก็งกำไร
- 2) ลงทุนทางอ้อมผ่านการซื้อ "กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (PF)" และ "กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)"

ในปัจจุบันคนไทยเริ่มมีการตื่นตัวในการลงทุนมากขึ้น และหนึ่งในการลงทุนที่หลายคนให้ความสนใจคือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากไม่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากนักก็สามารถลงทุนได้ มีมืออาชีพคอยดูแล รวมถึงสร้างผลตอบแทนสม่ำเสมอให้เห็นค่อนข้างชัดเจน (ในบางกองทุน) มีเงินปันผลประมาณปีละ 6-8% ต่อปี เพราะว่ารายได้จากการลงทุนในกองทุนนั้นมาจากค่าเช่า และค่าบริการ ที่เกิดขึ้นจากอสังหาฯ นั้น ๆ ปี 2019 นับว่าเป็นปีที่ดีของกองทุนรวม

อสังหาฯ ข้อเท็จจริงทางสถิติพบว่า ผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของไทย จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (บลจ.) กรุงเทพฯ ระบุว่า อัตราเงินปันผลของกองทุนทั้ง 2 ประเภทเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 5.12% ต่อปี ซึ่งอยู่ในอัตราที่สูงกว่าอัตราเงินปันผลตอบแทน (Market Dividend Yield) ของตลาดหุ้นไทย ณ สิ้นปี 2562 ที่ระดับ 3.3% ในขณะที่การลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 10 ปี ให้ผลตอบแทนประมาณ 1.84% ต่อปี (ปณิตดา เกษมจันทโชติ.กรุงเทพธุรกิจ.2563) แต่ถึงอย่างนั้นผู้ลงทุนก็ยังมีหน้าที่ในการหาความรู้ และประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆที่อาจจะเกิดขึ้น

“การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลให้รอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน” เป็นประโยคทิ้งท้ายที่มักได้ยินเสมอในโลกของการลงทุน ค่าความเสี่ยงจะแปรผันไปตามผลตอบแทน ผลตอบแทนยิ่งสูงมาก ก็จะต้องเสี่ยงมาก ผลตอบแทนมีขึ้นมีลงตามกลไกของตลาดและการลงทุน อย่างไรก็ตามการลงทุนทางอ้อมผ่านการซื้อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (PF) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ณ เวลานี้ จึงเหมือนกับการลงทุนอื่นๆ ที่มีทั้งความเสี่ยง และโอกาสปะปนอยู่

จากประเด็นที่กล่าวมาข้างต้น การลงทุนทางอ้อมผ่านการซื้อ กองทุนอสังหาฯ เป็นหนึ่งในตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่ต้องการลงทุนและรับความเสี่ยงได้สูง นอกจากจะเป็นการลงทุนที่เอาชนะเงินเพื่อและสร้างความสมดุลให้กับพอร์ตการลงทุนแล้ว ยังมีแนวโน้มได้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวด้วย แต่อย่างไรก็ตามสิ่งที่นักลงทุนพึงระวังในการลงทุนกับกองทุนประเภทนี้ คือ นักลงทุนควรที่จะมีการกระจายพอร์ตการลงทุนอย่างเหมาะสมกับความเสี่ยงของตนเอง ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อม โดยทำการศึกษาประเมินความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น 9 ด้าน เพื่อให้ให้นักลงทุนได้ทราบถึงความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางอ้อม ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าว จะเป็นข้อมูลสำคัญสำหรับผู้สนใจลงทุน ในการนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน หรือเลือกการลงทุนที่เหมาะสมกับความต้องการ อีกทั้งผู้บริหารกองทุนรวมยังสามารถใช้ประกอบการวางแผนปรับปรุงประสิทธิภาพในการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อมได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อม
2. เพื่อศึกษาปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อม
3. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้เกิดความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อม

สมมติฐานในการวิจัย

1. ปัจจัยส่วนบุคคลที่ต่างกัน มีผลต่อความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อม แตกต่างกัน

2. พฤติกรรมการลงทุนที่ต่างกัน มีผลต่อความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อม แตกต่างกันไป

ขอบเขตของการวิจัย

ผู้วิจัยทำการศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อม โดยกำหนดกรอบความคิดในการวิจัยและตัวแปรที่ทำการศึกษาภายใต้แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความเสี่ยงและการลงทุน โดยข้อมูลจะเป็นในส่วนของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อมที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุนและเป็นบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยะเวลาการทำวิจัย ช่วงเดือนตุลาคม 2563

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้นักลงทุนทราบถึงความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. ทำให้นักลงทุนมีข้อเปรียบเทียบของปัจจัยความเสี่ยงของผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อมที่มีประสิทธิภาพ
3. ทำให้นักลงทุนสามารถนำผลวิจัยไปเป็นแนวทางการลงทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

การทบทวนวรรณกรรม

ผู้ศึกษาได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อม ดังนี้

แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมการลงทุน

(เอกจิต เพียรพิทักษ์, 2558) กล่าวว่า การลงทุนรูปแบบต่างๆในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งการลงทุนทางตรงโดยการพัฒนาโครงการการซื้อขายทรัพย์สินหรือการลงทุนทางอ้อมผ่านกองทุนรวม ได้ศึกษาเกี่ยวกับกลุ่มผู้จัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับพื้นฐานของการลงทุนปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนและแนวทางการลงทุนวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหาผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนประกอบด้วยผลตอบแทนการลงทุนความเสี่ยงต้นทุนสภาพคล่องความยืดหยุ่นและระยะเวลาการถือครองโดยปัจจัยเหล่านี้สามารถช่วยให้นักลงทุนตัดสินใจเลือกลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน

(ชาญณรงค์ วงศ์ละกุล ,2562)) กล่าวว่า ความเสี่ยงจากการลงทุนที่เกิดจากปัจจัย ภายใน จำนวน 4 ด้าน ได้แก่ (1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์(strategic risk) คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง กับการกำหนดแผนกลยุทธ์ รวมทั้งปัจจัยภายในและภายนอก อันส่งผลกระทบต่อการบรรลุ วัตถุประสงค์ของผู้ลงทุน (2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (operational risk) คือ ความเสี่ยงที่ เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของแต่ละกระบวนการหรือกิจกรรมภายในองค์กร เพื่อให้บรรลุ วัตถุประสงค์

หลักของนักลงทุน เช่น การบริหารจัดการข้อมูลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและข้อมูล ความรู้ต่าง ๆ (3) ความเสี่ยงด้านการเงิน (financial risk) คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร จัดการทางการเงิน โดยอาจเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายในและภายนอก เช่น สภาพคล่อง เครดิต เงินลงทุน การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน การที่ คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ตกลงไว้ (4) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (compliance risk) คือ ความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ของ หน่วยงาน รวมทั้งความเสี่ยงด้านกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ถัดมาคือความเสี่ยงจากการลงทุนที่เกิด จากปัจจัยภายนอก (STEEP) จา นวน 5 ด้าน ได้แก่ (1) ความเสี่ยงด้านสังคม (social risk) คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสังคม เช่น ความเป็นอยู่ วิถีชีวิต วัฒนธรรม ค่านิยม พฤติกรรม และความ ต้องการของคนในสังคม (2) ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี(technological risk) คือ ความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีต่างๆเช่น การวิจัยและพัฒนาการด้านเทคโนโลยีเทคโนโลยีขั้นพื้นฐาน จำนวน บุคลากรด้านเทคโนโลยีการเข้าถึงเทคโนโลยี(3) ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (environmental risk) คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม เช่น สภาพภูมิอากาศ ภัยธรรมชาติ (4) ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ (economic risk) คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับภาวะเศรษฐกิจ เช่น อัตราแลกเปลี่ยน เงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ ต้นทุนแรงงาน/วัตถุดิบ อัตรา การจ้างงาน/การว่างงาน ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (5) ความเสี่ยงด้านการเมือง (political risk) คือ ความเสี่ยงที่ เกี่ยวข้องกับการเมืองที่มีผลต่อการดำ เนินธุรกิจ ซึ่งหมายรวมถึงการเมืองระหว่างประเทศด้วย เช่น เสถียรภาพทาง การเมือง นโยบายของภาครัฐ ระบบการปกครอง ความร่วมมือระหว่างประเทศ

วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีการเก็บข้อมูล

งานวิจัยเล่มนี้เป็นวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยต่างๆ เกี่ยวข้อง ประกอบกับการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง บุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัด กรุงเทพมหานครที่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อมแล้วทำการวิเคราะห์แบบอุปนัย สรุปเป็นข้อมูลเชิงนามธรรม อันนำไปสู่การระบุปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. ผู้วิจัยได้ชี้แจงถึงวัตถุประสงค์ของการทำวิจัยบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อมเพื่อให้เกิดความเข้าใจในการตอบแบบสอบถาม
2. ผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์บุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อม
3. ผู้วิจัยนำข้อมูลตอบกลับแบบสอบถามที่ได้มาทำการตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ และนำข้อมูลที่ได้นำไปวิเคราะห์ในโปรแกรมสำเร็จรูป ต่อไป

วิธีวิเคราะห์ข้อมูล

สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) หรือ ค่าสถิติพื้นฐานสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ในการอธิบายลักษณะข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานะภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน และพฤติกรรมของการลงทุนบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้แก่ ที่มาของแหล่งเงินทุน บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการลงทุน และ ระยะเวลาหวังผลในการลงทุน จำนวนเงินลงทุนต่อครั้ง

2) สถิติเชิงอนุมาน ((Inferential Statistics)

การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ สถานะภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน มีผลต่อ ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อม ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้าน การปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ความเสี่ยงด้านด้านสังคม ความเสี่ยง ด้านเทคโนโลยี ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ ความเสี่ยงด้านการเมือง ที่แตกต่างกัน ทดสอบโดยใช้สถิติ ดังนี้

1) เพศ และ ที่มาของแหล่งเงินทุน ทดสอบโดยใช้สถิติทดสอบความแตกต่างแบบ T-test for Independent Samples

2) อายุ สถานะภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการลงทุน ระยะเวลาหวังผลในการลงทุน และจำนวนเงินลงทุนต่อครั้ง ทดสอบโดยใช้สถิติทดสอบความแตกต่างแบบ F-test และถ้า พบความแตกต่างจะทำการทดสอบความแตกต่างเป็นรายคู่โดยวิธีการ LSD

ผลการวิจัย

การสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ซึ่งได้แก่ ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) ผลการวิเคราะห์พบว่า

พบว่าประชากรของบุคคลของบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูล มากที่สุดคือ เพศ หญิงจำนวน 214 คน คิดเป็นร้อยละ 53.5 และ เพศชาย จำนวน 186 คน คิดเป็นร้อยละ 46.5

พบว่าอายุของบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูลมากที่สุดคือ ช่วงอายุ 31 – 49 ปี จำนวน 162 คน คิดเป็นร้อยละ 40.5 รองลงมาคือ ช่วงอายุต่ำกว่าหรือเท่ากับ 30 ปี จำนวน 130 คน คิดเป็นร้อยละ 32.5 และ น้อยที่สุดคือ ช่วงอายุมากกว่า 50 ปี จำนวน 108 คน คิดเป็นร้อยละ 27.0

พบว่าสถานภาพของบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูลมากที่สุดคือ บุคคลธรรมดาที่ สมรส จำนวน 247 คน คิดเป็นร้อยละ 61.8 รองลงมาคือ บุคคลธรรมดาที่โสด จำนวน 133 คน คิดเป็นร้อยละ 33.3 และ น้อยที่สุดคือ บุคคลธรรมดาที่อย่า/หม้าย จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 5.0

พบว่าระดับการศึกษาบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร มากที่สุดคือปริญญาตรี จำนวน 157 คน คิดเป็นร้อยละ 39.3 รองลงมาคือ สูงกว่าปริญญาตรี จำนวน 148 คน คิดเป็นร้อยละ 37.0 และ น้อยที่สุดคือ ต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 95 คน คิดเป็นร้อยละ 23.8

พบว่าอาชีพของบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร มากที่สุดคือ พนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 202 คน คิดเป็นร้อยละ 50.5 รองลงมาคือ ธุรกิจส่วนตัว จำนวน 113 คน คิดเป็นร้อยละ 28.2 และ รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 10.0 ตามลำดับ

พบว่ารายได้ของของบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครมากที่สุดคือ รายได้ระหว่าง 20,001 – 40,000 บาท จำนวน 225 คน คิดเป็นร้อยละ 56.3 รองลงมาคือ รายได้มากกว่า 40,000 บาท จำนวน 122 คน คิดเป็นร้อยละ 30.5 และ น้อยที่สุดคือ รายได้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 20,00 บาท จำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 13.3

พบว่าบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร จัดหาเงินทุนโดยใช้เงินออมมากที่สุด จำนวน 344 คน คิดเป็นร้อยละ 86.0 และร้อยละ 14 มีการจัดหาเงินทุนจากเงินกู้

พบว่าบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูล บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการลงทุนของกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดคือตนเอง มีจำนวน 164 คนคิดเป็นร้อยละ 41.0 รองลงมาร้อยละ 40 คือนักวิเคราะห์ และร้อยละ 18.5 คือเพื่อน

พบว่าบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูล จำนวน 206 รายมีระยะเวลาหวังผลในการลงทุน 1-3ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.5 รองลงมาร้อยละ 40.3 ระยะเวลาหวังผลในการลงทุนน้อยกว่า 1 ปี และกลุ่มตัวอย่างที่มีระยะเวลาหวังผลในการลงทุนมากกว่า 3 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 8.3

พบว่าบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร จากจำนวนกลุ่มตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร 400 ราย กลุ่มตัวอย่างจำนวน 277 คน จำนวนเงินที่ลงทุนต่อครั้ง 10,000 – 50,000 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 69.3 รองลงมาร้อยละ 22.0 จำนวนเงินที่ลงทุนต่อครั้งไม่เกิน 10,000 และกลุ่มตัวอย่างที่มี 0 จำนวนเงินที่ลงทุนต่อครั้ง 50,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 8.8

สถิติเชิงอนุมาน ((Inferential Statistics) การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ สถานะภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน มีผลต่อความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อม ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ความเสี่ยงด้านด้านสังคม ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ ความเสี่ยงด้านการเมือง

ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของกลุ่มสถานภาพกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่มีสถานภาพต่างกัน มีระดับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 มีจำนวน 1 คู่ คือ กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามที่มีสถานภาพโสด กับ กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบ

แบบสอบถามที่มีสถานภาพสมรส จากการวิเคราะห์พบว่า มีค่า sig. เท่ากับ 0.012 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่าบุคคลธรรมดาที่มีสถานภาพโสด มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกับบุคคลธรรมดาที่มีสถานภาพสมรส อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง ระดับการศึกษา กับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(จำแนกตามระดับการศึกษา) โดยใช้สถิติวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance : One Way ANOVA) และทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.000 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงทำการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของระดับการศึกษาที่แตกต่างกันด้วยวิธี LSD ในแต่ละกลุ่ม

ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของกลุ่มระดับการศึกษา กับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มีระดับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 มีจำนวน 3 คู่ คือ กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามที่มีการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี กับ ปริญญาตรี กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามที่มีการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี กับ สูงกว่าปริญญาตรี และ กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี กับ สูงกว่าปริญญาตรี จากการวิเคราะห์พบว่า มีค่า sig. เท่ากับ 0.007 , 0.024 และ 0.000 ตามลำดับซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่าบุคคลธรรมดาที่มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกับบุคคลธรรมดาที่ศึกษาระดับปริญญาตรีและสูงกว่าปริญญาตรี และ บุคคลธรรมดาที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกับบุคคลธรรมดาที่มีการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง อาชีพกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(จำแนกตามระดับอาชีพ) โดยใช้สถิติวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance : One Way ANOVA) และทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.005 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีอาชีพต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงทำการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของอาชีพที่แตกต่างกันด้วยวิธี LSD ในแต่ละกลุ่ม

ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของอาชีพกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่มีอาชีพต่างกัน มีระดับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 มีจำนวน 3 คู่ คือ กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามที่มีอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ กับ รับจ้างทั่วไป กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามที่มีอาชีพพนักงานเอกชน กับ ธุรกิจส่วนตัว และ กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามที่มีอาชีพธุรกิจส่วนตัว กับ รับจ้างทั่วไป จากการวิเคราะห์พบว่า มีค่า sig. เท่ากับ 0.043 , 0.002

และ 0.009 ตามลำดับซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่าบุคคลธรรมดาที่มีอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกับบุคคลธรรมดาที่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป และ บุคคลธรรมดาที่มีอาชีพพนักงานเอกชน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกับบุคคลธรรมดาที่มีอาชีพธุรกิจส่วนตัว และ บุคคลธรรมดาที่มีอาชีพธุรกิจส่วนตัว มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกับบุคคลธรรมดาที่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง รายได้ต่อเดือนกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(จำแนกตามรายได้ต่อเดือน) โดยใช้สถิติวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance : One Way ANOVA) และทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.000 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีรายได้ต่อเดือนต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงทำการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของรายได้ต่อเดือนที่แตกต่างกันด้วยวิธี LSD ในแต่ละกลุ่ม

ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของรายได้ต่อเดือนกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่มีรายได้ต่อเดือนต่างกัน มีระดับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ0.05 มีจำนวน 2 คู่ คือ กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ต่อเดือน ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทกับ กลุ่มที่มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 40,000 บาท และ กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ต่อเดือน 20,000 – 40,000 บาท กับ กลุ่มที่มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 40,000 บาท จากการวิเคราะห์พบว่า มีค่า sig. เท่ากับ 0.000 และ 0.000 ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่าบุคคลธรรมดาที่มีรายได้ต่อเดือน ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาท และกลุ่มที่มีรายได้ต่อเดือน 20,000 – 40,000 บาท มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกับบุคคลธรรมดาที่มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 40,000 บาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการวิเคราะห์ความแตกต่าง แหล่งที่มาของเงินทุนกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้สถิติวิเคราะห์ t-test พบว่าความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.194 ซึ่งมากกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ด้านแหล่งที่มาของเงินทุน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง อาชีพกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(จำแนกตามระดับอาชีพ) โดยใช้สถิติวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance : One Way ANOVA) และทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.000 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีอาชีพต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงทำการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของอาชีพที่แตกต่างกันด้วยวิธี LSD ในแต่ละกลุ่ม

ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนกับความเสี่ยงจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครที่มีบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุน ต่างกัน มีระดับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 มีจำนวน 2 คู่ คือ ตนเองกับนักวิเคราะห์และ เพื่อนกับนักวิเคราะห์ จากการวิเคราะห์พบว่าค่า sig. เท่ากับ 0.000 และ 0.000 ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่า 0.05

ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง ระยะหวังผลในการลงทุนกับความเสี่ยงจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โดยใช้สถิติวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance : One Way ANOVA) และทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.620 ซึ่งมากกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีระยะหวังผลในการลงทุนต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งไม่สอดคล้องกับ สมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง จำนวนเงินลงทุนต่อครั้งกับความเสี่ยงจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ โดยใช้สถิติวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance : One Way ANOVA) และทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จากผลการวิเคราะห์ มีค่า sig. เท่ากับ 0.324 ซึ่งมากกว่า 0.05 หมายความว่า ตัวอย่างบุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีจำนวนเงินลงทุนต่อครั้งต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐาน ที่ตั้งไว้

สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน เกี่ยวกับการวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย ของข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคล ต่อความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุแตกต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่ต่างกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพแตกต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ ต่างกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างกัน กลุ่ม ตัวอย่างที่มีรายได้แตกต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน เกี่ยวกับการวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย ของข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคล ต่อความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มตัวอย่างบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการลงทุนที่ ต่างกันมีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

การอภิปรายผล

การอภิปรายผลจะเปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ข้อมูลกับแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยจะอธิบายตามสมมติฐาน ดังนี้

ปัจจัยส่วนบุคคลที่ต่างกัน มีผลต่อความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อมแตกต่างกัน ข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคลต่อความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุแตกต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพแตกต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้แตกต่างกัน มีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน

พฤติกรรมการลงทุนที่ต่างกัน มีผลต่อความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพในทางอ้อมแตกต่างกัน ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคลต่อความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มตัวอย่างบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการลงทุนที่แตกต่างมีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน

ผลการวิจัยที่มีความสอดคล้องกับงานวิจัย(ชาญณรงค์ วงศ์ละกุล ,2562) ได้ศึกษาเรื่อง “การระบุความเสี่ยงจากการลงทุนใน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม” ผลวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยงมีเกิดขึ้นสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ความเสี่ยงด้านการเมือง, ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ, ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและยังมีในส่วนของงานวิจัย (เอกจิต เพียรพิทักษ์, 2558) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการลงทุนรูปแบบต่างๆในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งการลงทุนทางตรงโดยการพัฒนาโครงการการซื้อขายทรัพย์สินหรือการลงทุนทางอ้อมผ่านกองทุนรวม ได้ศึกษาเกี่ยวกับกลุ่มผู้จัดการทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับพื้นฐานของการลงทุนปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนและแนวทางการลงทุนวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนประกอบด้วยผลตอบแทนการลงทุนความเสี่ยงต้นทุนสภาพคล่องความยืดหยุ่นและระยะเวลาการถือครองโดยปัจจัยเหล่านี้สามารถช่วยให้นักลงทุนตัดสินใจเลือกลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อเสนอแนะ

ปัจจัยในส่วนบุคคล สามารถนำข้อมูลบางหัวข้อไปใช้อ้างอิงได้ในการทำวิจัยพฤติกรรมการลงทุน สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการคิดหัวข้อเกี่ยวกับพฤติกรรมการลงทุนในเรื่องต่าง ๆ ได้

ความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำหัวข้อไปใช้เป็นแนวทางได้ แต่อาจจะต้องคิดหัวข้อเพิ่มเติมเกี่ยวกับความเสี่ยงจากการลงทุน เพื่อให้ครอบคลุมและถูกต้อง จะส่งผลการวิจัยตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษากลุ่มตัวอย่างจากการทำวิจัยยังไม่เพียงพอ เนื่องจากระยะเวลาทำค่อนข้างน้อย ทำให้เกิดข้อมูลที่ยังกระจายไม่มากทำให้ปัจจัยในส่วนบุคคล พฤติกรรมการลงทุน และความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในบางหัวข้อไม่ตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ในส่วนของแบบสอบถามคิดว่าควรครอบคลุมมากกว่านี้ เช่นเรื่องการอธิบายเกี่ยวกับงานวิจัยให้กับผู้ทำแบบสอบถาม บางท่านอาจจะยังไม่เข้าใจในตัวแบบสอบถามทั้งหมดเลยทำให้ข้อมูลอาจจะไม่ถูกต้องทั้งหมด ควรเพิ่มกลุ่มตัวอย่างให้มากกว่านี้ เพื่อข้อมูลที่ถูกต้อง และครอบคลุมที่สุด แต่ด้วยเนื่องจากระยะเวลาทำค่อนข้างน้อยจึงเก็บตัวอย่างแบบสอบถามเพียง 400 ราย ดังนั้นข้อมูลจะยังกระจายไม่เพียงพอ

ควรทำการเก็บข้อมูล โดยเพิ่มจำนวนผู้ให้ข้อมูล เพื่อความแม่นยำมากยิ่งขึ้น และ ควรใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลให้มากขึ้น เพื่อเพิ่มข้อสงสัยไปว่าข้อมูลที่เก็บมาเป็นความจริง หรือไม่

เอกสารอ้างอิง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. (2561)

คู่มือการบริหารความเสี่ยง: www.cca.kmitl.ac.th

ข้อมูลเรื่องเงินเพื่อ: เข้าได้ที่ [www. Wealthythai .com](http://www.Wealthythai.com)

สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2549). การลงทุน

ศิริพงษ์ นาริวงษ์ และณัฏช กุลสิริ. (2560). ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียมของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร

เอกจิต เพียรพิทักษ์. (2558). ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการลงทุนรูปแบบต่างๆในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ทั้งการลงทุนทางตรงโดยการพัฒนาโครงการการซื้อขายทรัพย์สินหรือการลงทุนทางอ้อมผ่านกองทุนรวม

สุกุลพัฒน์ คัมไพศาลและสุรกานต์ รัตน์วิฑูรย์. (2558). วิเคราะห์ความเสี่ยงโครงการ ก่อสร้างอาคารชุดใน
รูปแบบสัญญาออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง

วุฒิพงศ์ อ่อนศรีสมบัติ. (2556). ปัจจัยที่มีผลต่อความล่าช้าในโครงการก่อสร้าง อาคารในเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
นิชชุดา จอเจริญรักษ์. (2554). ปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร ใน
อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

ณัฐฤติดี ศิริทรัพย์. (2554). ปัจจัยด้านบุคลิกภาพที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียมของลูกค้า บริษัท พกษา
เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ภัทรพร นิเรนตร. (2557). ปัจจัยความเสี่ยงของการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

ชาญณรงค์ วงศ์ละกุล. (2562). การระบุความเสี่ยงจากการลงทุนใน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม

สิริวิชญ์ คำกลั่น. (2557). กระบวนการตัดสินใจเพื่อเลือกรูปแบบ และปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

Woon Weng Wong. (2560). ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนกอง REIT

สุพรรณณี อึ้งปัญญาตวงค์. (2558). เทคนิคการสุ่มตัวอย่างซ่อนแก่น, ภาควิชาสถิติ คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น