

# ปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

พันจ่าอากาศโทหญิง สุปรียา ศรีจิริต<sup>1</sup> ผู้ช่วยศาสตราจารย์มาลี จตุรัส<sup>2</sup>

## บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นแนวทางให้กับองค์กรธุรกิจกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้นำไปประยุกต์ใช้ในการแก้ปัญหาปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง

กลุ่มตัวอย่างการศึกษาเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 59 บริษัท โดยเก็บข้อมูลจากแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (56-1) ปี 2554 เรื่องปัจจัยความเสี่ยงของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าความถี่ และค่าร้อยละ

ผลการศึกษาพบว่า บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์เรื่องการแข่งขันมากที่สุด ด้านการดำเนินงาน มีความเสี่ยงเรื่องราคาวัสดุก่อสร้างและที่ดินมากที่สุด ด้านการเงินมีความเสี่ยงเรื่องอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนมากที่สุด ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายมีความเสี่ยงเรื่องข้อพิพาททางกฎหมายมากที่สุด สำหรับการตอบสนองความเสี่ยง ด้านกลยุทธ์ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน และด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยส่วนใหญ่ตอบสนองความเสี่ยงโดยใช้วิธีการลดความเสี่ยง

**คำสำคัญ :** ปัจจัยความเสี่ยง การตอบสนองความเสี่ยง

## RISK FACTORS AND RISK RESPONSE OF THE REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP OF COMPANIES LISTED ON THE STOCK EXCHANGE OF THAILAND

Flight Sergeant Second Class Supreeya Srijarit and Asst. Prof. Malee Jaturat

### ABSTRACT

The objectives of the study were to investigate the risk factors and the risk response of the real estate development group of companies listed on the Stock Exchange of Thailand, and to look for the guidelines for the business organizations in the real estate development group of companies listed on the Stock Exchange of Thailand in order to apply these guidelines for solving the problems of the risk factors and the risk response.

The sample used in the study comprised 59 companies that were listed on the Stock Exchange of Thailand. The data were collected through the Annual Report Form (56-1) B.E.2554 of the Office of the Securities and Exchange Commission on Risk Factors. The collected data were analyzed applying Frequency and Percentage.

<sup>1</sup> นักศึกษาหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

<sup>2</sup> อาจารย์ประจำคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

The results of study on the risk factors of the real estate development group of companies listed on the Stock Exchange of Thailand showed that the highest level of risk in the aspect of the strategic risk was the competition, the highest level of risk in the aspect of operational risk was the costs of construction materials and property, the highest level of risk in the aspect of financial risk was the interest rates and exchange rates, and the highest level of risk in the aspect of compliance risk was the legal dispute. Concerning the risk response for strategic risk, operational risk, financial risk, and compliance risk, it was found that most companies applied the method of risk reduction.

**Keywords:** Risk Factors, Risk Response

## บทนำ (Introduction)

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2517 รัฐบาลได้ออกพระราชบัญญัติตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ศ.2517 มีวัตถุประสงค์ เพื่อจัดให้มีแหล่งกลางสำหรับการซื้อขายหลักทรัพย์ ส่งเสริมการออกหลักทรัพย์และการระดมเงินทุนในประเทศจัดสรรเงินทุนแก่ธุรกิจต่าง ๆ เพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินและการขยายกิจการ สนับสนุนให้ประชาชนมีส่วนร่วมเป็นเจ้าของธุรกิจและอุตสาหกรรมในประเทศ ตลอดจนให้ความคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและให้การซื้อขายหลักทรัพย์มีสภาพคล่องในราคาที่เหมาะสมและเป็นไปอย่างมีระเบียบ (มารวย ผดุงสิทธิ์ : 2548)

ปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้มีโครงสร้างกลุ่มอุตสาหกรรมของบริษัทที่จดทะเบียน เพื่อให้บริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกันอยู่ในหมวดเดียวกัน เพื่อความเหมาะสมในการเปรียบเทียบระหว่างกันและเป็นข้อมูลด้านการลงทุนได้อย่างเหมาะสม มีแนวทางการจัดกลุ่มโดยให้สามารถสะท้อนถึงประเภทธุรกิจของบริษัทจดทะเบียนได้อย่างชัดเจน และสามารถสะท้อนให้เห็นถึงอุตสาหกรรมของประเทศได้มากขึ้น โดยแบ่งเป็น 8 ประเภท คือ 1. กลุ่มเกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร 2. สินค้าอุปโภคบริโภค 3. ธุรกิจการเงิน 4. สินค้าอุตสาหกรรม 5. อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง 6. ทรัพยากร 7. บริการ 8. เทคโนโลยี

จากอุตสาหกรรมที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ มีความสำคัญต่อภาคเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยสำคัญหลัก จะเห็นได้จากการประกาศอัตราดอกเบี้ยที่ออกมาเรื่อย ๆ เมื่อมีการกระตุ้นเศรษฐกิจ ให้ประชาชนสนใจ เช่น ดอกเบี้ยสินเชื่อบ้าน 0 เปอร์เซ็นต์ 6 เดือน ทำให้เห็นการฟื้นตัวของธุรกิจและเป็นเครื่องมือของรัฐบาลในการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอุตสาหกรรม การผลิต แรงงาน หรือกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ภาคเทคโนโลยี เป็นส่วนต่อเนื่องกับภาคอุตสาหกรรมที่ต้องมีการคิดค้นวิธีการใหม่ ๆ ในการกระตุ้นความต้องการหรือการซื้อขายให้มีมากขึ้น เช่น อีบุ๊กอีแก๊ว สีทาบ้านกันร้อน ผู้รับเหมาสร้างบ้านราคาอ่อมเยา และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะเกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น

1. บ้านจัดสรร การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นการลงทุนที่ได้รับผลตอบแทนมากที่สุด เป็นธุรกิจที่มีความต้องการเฉพาะคือนักลงทุนไม่ต้องแข่งขันกันมาก เพราะความสนใจของลูกค้าขึ้นอยู่กับทำเลที่ดินที่ต้องการอยู่อาศัย ปัจจัยหลักที่นักลงทุนทำโครงการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้าน) คือผลตอบแทนที่มีมูลค่าสูงถึง 30 เปอร์เซ็นต์ และไม่ต้องแบกรับภาระในระยะยาว ถ้าขายหมดโครงการก็สามารถปิดตัวโครงการได้เอง

2. คอนโดมิเนียม เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ให้ผลตอบแทน 30 เปอร์เซ็นต์ แต่จะมีส่วนที่เหลือของโครงการที่ขายยาก เช่น ห้องที่ใกล้บันได ซึ่งจะมีผลต่อกระแสเงินสดที่เข้ามา เนื่องจากขายได้ช้า ผลกำไรจึงลดลงเหลือ 20-25 เปอร์เซ็นต์ ข้อดีของการลงทุนในธุรกิจนี้ คือ ค่าใช้จ่ายไม่สูง แต่ข้อเสีย คือ เปิดจองได้ 40 เปอร์เซ็นต์ แต่ต้องสร้าง 100 เปอร์เซ็นต์

3. ห้องชุดให้เช่า (Apartment) ธุรกิจทำเพื่อเช่า Service Apartment เป็นกลุ่มลูกค้าที่เช่าห้องพักอยู่เป็นการชั่วคราวในช่วงเวลาสั้น ๆ โดยมีราคาเช่าอยู่ในอัตราระหว่างโรงแรมกับ อพาร์ทเมนท์ มีความสะดวกสบายเหมือนโรงแรม แต่ราคาไม่สูงเท่า ซึ่งทำให้ธุรกิจ Service Apartment มีแนวโน้มการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

4. สำนักงานให้เช่า (Office for Rent) เป็นธุรกิจที่ไม่เสี่ยงกับการลงทุนมากนัก เพราะกลุ่มลูกค้าที่เช่าพื้นที่ทำสำนักงาน เมื่อติดตั้งอุปกรณ์สำนักงานต่าง ๆ แล้วมักไม่ค่อยย้ายออก ส่วนมากจะเช่าพื้นที่อยู่ระหว่าง 3 – 5 ปี ข้อดีของธุรกิจนี้ ถ้ามีความต้องการของพื้นที่สำนักงานให้เช่ามาก เพดานการขยับราคาเช่าก็จะสูงตามไปด้วย

5. ศูนย์การค้า (Retail) ศูนย์การค้าในประเทศไทยนั้นมีเจ้าของโครงการที่ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าขนาดใหญ่เพียง 2 รายเท่านั้น ซึ่งแตกต่างไปจากต่างประเทศ ซึ่งมีการแข่งขันสูง จากการที่มีความต้องการของลูกค้าที่มากจึงเห็นได้ว่ากลุ่มคน 2 กลุ่มนี้ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อดึงดูดลูกค้า และใช้กลยุทธ์การมีร้านค้าย่อยที่หลากหลาย และภายหลังมีนักลงทุน

ต่างชาติเห็นว่า การมีร้านค้าย่อยให้ลูกค้าเลือกซื้อนั้นประสบความสำเร็จจึงหันมาลงทุนธุรกิจที่ไม่ต้องลงทุนสูงมากนักเป็นศูนย์การค้าที่ย่อส่วนลงมา พบว่าประสบความสำเร็จได้ดี และขยายสาขาไปทั่วประเทศอย่าง Lotus และ Careful

6. นิคมอุตสาหกรรม เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง แต่ก็ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าพอสมควร ดังนั้น จะเห็นได้ว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ผลตอบแทนที่ดี และเกิดความเสี่ยงที่คุ้มค่าต่อการลงทุน เพราะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะสะท้อนภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ ถ้าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีปัญหา ก็จะเกี่ยวเนื่องกับระบบเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ในปี 2554 ที่ผ่านมามีวิกฤตทุททุกภัยขึ้นในหลายจังหวัดของประเทศไทย และธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตดังกล่าว ก็คงหนีไม่พ้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียมต่าง ๆ ซึ่งจะมีผลต่อราคาของบ้านและที่ดิน

ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาเรื่องปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงเพื่อให้ทราบถึงปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อศึกษาการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### ประโยชน์ที่จะได้รับ

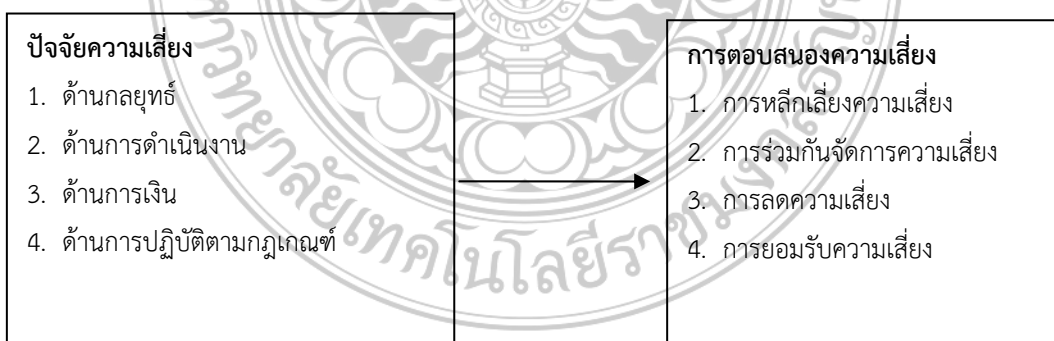
1. ได้ข้อมูลความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. ได้ข้อมูลการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. เพื่อเป็นแนวทางให้กับองค์กรธุรกิจที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### วิธีดำเนินการวิจัย (Research Methodology)

#### ขอบเขตของการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาครั้งนี้เพื่อศึกษาความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากรายงานข้อมูลประจำปี (56-1) ปี 2554

#### กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 แสดงรูปกรอบแนวคิดในการวิจัย

## วิธีการวิเคราะห์

ข้อมูลที่ได้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นข้อมูล Secondary เก็บข้อมูลจากรายงานข้อมูลประจำปี (56-1) เรื่องปัจจัยเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2554 โดยนำข้อมูลมาวิเคราะห์ดังนี้

1. สรุบบัญชีปัจจัยความเสี่ยงหรือประเภทความเสี่ยง จากแบบสรุบบัญชีความเสี่ยงตามแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 4 ด้าน ที่เป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check-list) ใช้วิธีการหาค่าความถี่ (Frequency) แล้วสรุปออกมาเป็นค่าร้อยละ (Percentage)
2. สรุบบัญชีการตอบสนองความเสี่ยง จากแบบสรุบบัญชีความเสี่ยงตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 4 ด้าน ที่เป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check-list) ใช้วิธีการหาค่าความถี่ (Frequency) แล้วสรุปออกมาเป็นค่าร้อยละ (Percentage)

## ผลการวิจัยและอภิปรายผล (Results and Discussion)

### ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท มีการนำเสนอปัจจัยความเสี่ยงเรื่องคู่แข่ง จำนวนความถี่ 22 คิดเป็นร้อยละ 39.29 เรื่องการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ จำนวนความถี่ 15 คิดเป็นร้อยละ 26.79 เรื่องการจัดหาที่ดิน จำนวนความถี่ 9 คิดเป็นร้อยละ 16.07 เรื่องการขยายการลงทุน จำนวนความถี่ 6 คิดเป็นร้อยละ 10.71 เรื่องนโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 7.14 สรุปได้ว่า บริษัทให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ เรื่องคู่แข่ง มากที่สุด

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท นำเสนอปัจจัยความเสี่ยง เรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน จำนวนความถี่ 40 คิดเป็นร้อยละ 28.99 เรื่องภัยธรรมชาติ/อุทกภัย จำนวนความถี่ 28 คิดเป็นร้อยละ 20.29 เรื่องแรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา จำนวนความถี่ 28 คิดเป็นร้อยละ 20.29 เรื่องการเมืองการปกครอง/เศรษฐกิจ จำนวนความถี่ 28 ร้อยละ 20.29 และ เรื่องความล่าช้าของโครงการ จำนวนความถี่ 14 คิดเป็นร้อยละ 10.14 สรุปได้ว่า บริษัทให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน เรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน มากที่สุด

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท นำเสนอปัจจัยความเสี่ยง เรื่องอัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน จำนวนความถี่ 28 คิดเป็นร้อยละ 31.11 เรื่องการลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน จำนวนความถี่ 20 คิดเป็นร้อยละ 22.22 เรื่องรายได้/การรับชำระเงิน จำนวนความถี่ 15 คิดเป็นร้อยละ 16.67 เรื่องสภาพคล่องคิดเป็นร้อยละ 15.56 เรื่องสถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ คิดเป็นร้อยละ 14.44 สรุปได้ว่า บริษัทให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องอัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน มากที่สุด

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท นำเสนอปัจจัยความเสี่ยง เรื่องข้อพิพาททางกฎหมายจำนวนความถี่ 5 คิดเป็นร้อยละ 71.43 เรื่องการยกเลิกสัญญา จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 28.57 สรุปได้ว่า บริษัทให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย เรื่องข้อพิพาททางกฎหมาย มากที่สุด

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท เรื่องนโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 50 การร่วมกันจัดการความเสี่ยงจำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 25 และการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 25 เรื่องการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 10 คิดเป็นร้อยละ 66.67 การยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 5 คิดเป็นร้อยละ 33.33 เรื่องคู่แข่ง มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 17 คิดเป็นร้อยละ 77.27 การยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 13.64 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 4.55 และการร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 4.55 เรื่องการขยายการลงทุน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 50 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 33.33 และการร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 16.67 เรื่องการจัดหาที่ดิน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 9 คิดเป็น

ร้อยละ 100 สรุปได้ว่า ปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวน ความถี่ 40 คิดเป็นร้อยละ 71.43

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน จากกลุ่ม ตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท ด้านการดำเนินงานมีการตอบสนองความเสี่ยง เรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 32 คิดเป็นร้อยละ 80.00 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 10.00 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 5.00 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 5.00 เรื่องภัยธรรมชาติ/อุทกภัย มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยงจำนวนความถี่ 24 คิดเป็นร้อยละ 85.71 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 7.14 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 3.57 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 3.57 เรื่องแรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 19 คิดเป็นร้อยละ 67.86 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 7 คิดเป็นร้อยละ 25 และการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 7.14 เรื่องการเมืองการปกครอง/เศรษฐกิจ มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 19 คิดเป็นร้อยละ 67.86 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 10.71 การร่วมกันจัดการความเสี่ยงจำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 10.71 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 10.71 เรื่องความล่าช้าของโครงการ มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 7 คิดเป็นร้อยละ 50 การลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 5 คิดเป็นร้อยละ 35.71 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 14.29 สรุปได้ว่า ปัจจัยความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวน ความถี่ 99 คิดเป็นร้อยละ 71.74

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยงด้านการเงิน จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท เรื่องอัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 19 คิดเป็นร้อยละ 67.86 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 14.29 การยอมรับความเสี่ยง จำนวน ความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 14.29 และการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 3.57 เรื่องการลงทุน/การให้กู้ยืม/ การค้าประกัน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 9 คิดเป็นร้อยละ 45.00 การร่วมกันจัดการ ความเสี่ยง จำนวนความถี่ 7 คิดเป็นร้อยละ 35.00 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 10.00 และการยอมรับ ความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 10.00 เรื่องสถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลด ความเสี่ยง จำนวนความถี่ 9 คิดเป็นร้อยละ 69.23 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 15.38 และการ ร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 15.38 เรื่องรายได้/การรับชำระเงิน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการ ลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 11 คิดเป็นร้อยละ 73.33 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 20.00 และ การยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 6.67 เรื่องสภาพคล่อง มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 12 คิดเป็นร้อยละ 85.71 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 14.29 สรุปได้ว่า ปัจจัย ความเสี่ยงด้านการเงิน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 60 คิดเป็นร้อยละ 66.67

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยง ด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท เรื่องข้อพิพาททางกฎหมาย มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวน ความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 80.00 และการร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 20.00 เรื่องการยกเลิก สัญญา มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 50.00 และการร่วมกัน จัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 50.00 สรุปได้ว่า ปัจจัยความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ มีการ ตอบสนองความเสี่ยง โดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 57.14

## อภิปรายผล

จากผลการค้นคว้าอิสระ เรื่องปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากการจำแนกปัจจัยความเสี่ยง พบว่าปัจจัยความเสี่ยงของ องค์กรที่สำคัญ ได้แก่ ปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์เรื่องคู่แข่ง บริษัทให้ความสำคัญมากที่สุด เพราะธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันสูง ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการที่เพิ่มขึ้นของ ผู้ประกอบการรายใหญ่ รวมถึงการนำกลยุทธ์ทางการตลาดมาใช้อย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายทำให้มีการแข่งขันเพิ่มมากขึ้น

ปัจจัยความเสี่ยงด้านการดำเนินงานเรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน บริษัทให้ความสำคัญมากที่สุด เพราะถ้าราคาวัสดุก่อสร้างและที่ดินเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนหลักในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลการประกอบการของบริษัท ซึ่งในปี 2554 ได้มีการปรับราคาเหล็ก ผลิตภัณฑ์จากเหล็ก และซีเมนต์เพิ่มขึ้น เนื่องจากช่วงปลายปีเกิดวิกฤตน้ำท่วมในหลายพื้นที่ ทำให้มีการปรับราคาสินค้าหมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต สุขภัณฑ์ และราคาวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงินเรื่องอัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยนบริษัทให้ความสำคัญมากที่สุด เพราะความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยน อาจส่งผลให้การดำเนินงานมีต้นทุนที่สูงขึ้น ทำให้ผลตอบแทนหรือกำไรลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อการขายธุรกิจในอนาคตของบริษัทปัจจัยความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เรื่องข้อพิพาททางกฎหมาย บริษัทให้ความสำคัญมากที่สุด เพราะการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ไม่ว่าจะดำเนินการก่อสร้างด้วยวิธีการใดก็ตาม ย่อมต้องส่งผลกระทบต่อบริเวณแวดล้อมและผู้อาศัยข้างเคียงโครงการก่อสร้างในระดับความเสี่ยงอาจจะมากหรือน้อยแล้วแต่ผลกระทบที่เกิดขึ้น ถ้ามีเป็นจำนวนมากอาจส่งผลกระทบต่อรายงานการเงินของบริษัทได้

การตอบสนองความเสี่ยง พบว่าองค์กรที่มีความเสี่ยงด้านกลยุทธ์เรื่องคู่แข่งชั้นมีการตอบสนองความเสี่ยงด้วยการลดความเสี่ยงมากที่สุดโดยบริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแต่ละโครงการก่อนการลงทุน เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น และขยายการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้ครอบคลุมฐานลูกค้ามากขึ้น ทำให้ลดความเสี่ยงจากสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น หากบริษัทไม่สามารถลดความเสี่ยงเรื่องคู่แข่งชั้นได้ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ด้านการดำเนินงานเรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดินมีการตอบสนองความเสี่ยงด้วยการลดความเสี่ยงมากที่สุด โดยการจัดหาวัสดุก่อสร้างจากแหล่งที่เชื่อถือได้ โดยสั่งซื้อจำนวนมากและทำสัญญาในระยะยาวในราคาคงที่ โดยมีการส่งมอบสินค้าเป็นระยะ ๆ ซึ่งผู้ขายสามารถจัดหาได้และบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้ เพราะต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างและที่ดิน มีผลต่อต้นทุนการดำเนินงานของบริษัท ถ้าไม่สามารถลดความเสี่ยงได้ อาจมีผลต่อกำไร/ขาดทุนของบริษัทได้ ด้านการเงินเรื่องอัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยนมีการตอบสนองความเสี่ยงด้วยการลดความเสี่ยงมากที่สุด โดยบริษัทเจรจาต่อรองการสั่งซื้อวัตถุดิบผ่านตัวแทนจัดจำหน่ายด้วยเงินบาทสำหรับงานในประเทศ และในส่วนของรายได้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศสำหรับงานในต่างประเทศ ได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของโครงการเป็นเงินตราต่างประเทศสกุลเดียวกัน เพื่อให้สัดส่วนที่มีความเสี่ยงลดน้อยลง และมีการลดความเสี่ยงโดยการทำสัญญาซื้อขายเงินตราล่วงหน้า ด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เรื่องข้อพิพาททางกฎหมายมีการตอบสนองความเสี่ยง ด้วยการลดความเสี่ยงมากที่สุด โดยก่อนที่บริษัทจะเริ่มก่อสร้างได้มีการทำประกันความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากสาเหตุของการก่อสร้างรวมทั้งมีการสำรวจก่อนเริ่มงานเสมอ และในส่วนของเจ้าของโครงการบริษัทได้มีการวางพันธบัตรประกันผลงานให้กับเจ้าของโครงการประมาณ ประมาณ 1-2 ปี เพื่อลดความเสี่ยง

### งานวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เฉพาะกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้นจากผลการศึกษาพบว่าปัจจัยความเสี่ยงสามารถเกิดขึ้นกับทุกองค์กร จึงควรให้ความสำคัญกับการศึกษาปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของแต่ละกลุ่มธุรกิจ เพื่อลดความเสี่ยงที่ธุรกิจจะได้รับความเสี่ยงหาย หรือสูญเสียผลประโยชน์ และหวังว่าจะมีผู้สนใจทำการศึกษาค้นคว้าเพิ่มเติม ในองค์กรหรือธุรกิจอื่น ๆ เพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้ที่สนใจต่อไป

### บทสรุป (Conclusion)

ตอนที่ 1 ผลสรุปปัจจัยความเสี่ยงตามแนวทางในการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านกลยุทธ์ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน และด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 59 บริษัท ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญมากที่สุด ในแต่ละด้าน คือ ด้านกลยุทธ์ เรื่องการแข่งขัน จำนวน 22 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 39.29 ด้านการดำเนินงาน เรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง/น้ำมัน/ที่ดิน จำนวน 40 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 28.99 ด้านการเงิน เรื่องอัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 28 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 31.11 ด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ เรื่องข้อพิพาททางกฎหมาย จำนวน 7 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 71.43

ตอนที่ 2 ผลสรุปการตอบสนองความเสี่ยงตามหลักการตอบสนองความเสี่ยง ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง การร่วมกันจัดการความเสี่ยง การลดความเสี่ยง การยอมรับความเสี่ยง

ผลการศึกษพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ จำนวน 59 บริษัท บริษัทที่มีปัจจัยความเสี่ยงมีการตอบสนองความเสี่ยงด้านกลยุทธ์มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 40 คิดเป็นร้อยละ 71.43 ด้านการดำเนินงานมีการตอบสนองความเสี่ยง โดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 99 คิดเป็นร้อยละ 71.74 ด้านการเงินมีการตอบสนองความเสี่ยงโดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 60 คิดเป็นร้อยละ 66.67 และด้านการปฏิบัติตามกฎหมายมีการตอบสนองความเสี่ยงโดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 57.14

## เอกสารอ้างอิง (Reference)

- กุลภัทร สิตรดม. 2549. การวิเคราะห์หลักทรัพย์ทฤษฎีและภาคปฏิบัติ. กรุงเทพมหานคร : คูมายเบส.
- เจริญ เจษฎาวัลย์. 2550. การบริหารความเสี่ยง. กรุงเทพมหานคร : พอดี.
- ชัยเสกสรรค์ พรหมศรี. 2550. การบริหารความเสี่ยง. กรุงเทพมหานคร : ออฟเซ็คทีเอชเอ็น.
- ณัฐพร พันธุ์อุดม. 2549. แนวทางการควบคุมภายในที่ดี. กรุงเทพมหานคร : อมารินทร์พรินตติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง.
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. 2540. แนวทางการจัดระบบการควบคุมภายใน. กรุงเทพมหานคร : บุญศิริการพิมพ์.
- ทวีศิลป์ ขวัญทอง. 2549. การศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ก่อให้เกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงานในโรงงานอุตสาหกรรมผลิตแก้ว. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล.
- ธงชัย ธนะดำรงชัยพร. 2543. ปัจจัยเสี่ยงและความยุติธรรมของสัญญาจ้างราชการที่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของโครงการก่อสร้าง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี.
- พัชรลักษณ์ สุวรรณ. 2008. ปัจจัยเสี่ยงต่อการตั้งครุภัณฑ์ไม่พึงประสงค์ในวัยรุ่นเขตเมืองจังหวัดเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส. 2547. แนวทางการบริหารความเสี่ยง. ฉบับที่ 2. กรุงเทพมหานคร : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.
- สมชัย วิฒฐานนท์. 2551. ปัจจัยที่ก่อให้เกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงานในโรงงานอุตสาหกรรมผลิตแก้ว. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี