

แนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของ
การบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร
Concepts of Research Issues on Real Estate and
Facility's Risk Management

ธงชัย ทองมา (Thongchai Thongmar)

ดร., อาจารย์ประจำคณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

Dr., Faculty of Industrial Technology, Suan Sunandha Rajabhat University

thongchai.th918@gmail.com

บทคัดย่อ

การศึกษาแนวคิดขั้นตอนสำคัญของการกำหนดประเด็นปัญหาที่นำไปสู่การวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร เพื่อประโยชน์ของนักวิจัย นิสิตนักศึกษา เจ้าของ ผู้ลงทุน ผู้ใช้งาน ผู้มาติดต่อ และผู้สนใจทั่วไป ในการนำไปประยุกต์ใช้ ผู้วิจัยต้องมีความรู้ความเข้าใจต่อกระบวนการวิจัย คือ พิจารณาทบทวนวรรณกรรม แนวคิดงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การกำหนดกรอบแนวคิดงานวิจัย เพื่อเป็นแนวทางที่นำไปสู่การวิจัยในอนาคต ได้แก่ 1) พิจารณาหัวข้อการทำวิจัย 2) การกำหนดวัตถุประสงค์การวิจัย 3) ประเด็นความสำคัญของปัญหาที่นำไปสู่งานวิจัย และ 4) ใช้ระเบียบวิธีการใดในการวิจัย ทั้งนี้ การกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยที่ดี จะนำไปสู่ผลการวิจัยที่มีคุณภาพ นำไปใช้ในการแก้ไขปัญหาและเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจ การปฏิบัติงานสร้างความปลอดภัย ลดความเสี่ยงด้านต่างๆ ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคารอย่างยั่งยืน และเพื่อการพัฒนาประเทศได้อย่างชัดเจน

คำสำคัญ: ประเด็นปัญหาวิจัย, วิจัยทางการบริหารความเสี่ยง, การบริหารอสังหาริมทรัพย์, ทรัพยากรอาคาร

Abstract

A study of significant concept for main issue of researching in risk management of real estate and facility management leads to the benefit of researchers, student, owner, investor, user, visitor and any interested person. The researcher must have a good understanding of the paradigm including Literature review, conceptual research and conceptual framework in order to advise for researching in the future. Moreover, the researcher must learn and recognize about the essential process such as 1) Consider the topic of research 2) Define research objectives 3) Identify the importance problems leading to research and 4) Apply the methodology to the research. The good concept of research reaches to a value result of research which utilizes to resolve problems for benefit of business, operation, security, reducing the risks of sustainable in Real Estate and Facility Management and development country.

Keywords: Research issues, Risk management research, Real estate, Facility management

บทนำ

ความเสี่ยง เมื่อเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบเชิงลบอย่างมากต่อองค์การ การบริหารความเสี่ยงเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อให้มั่นใจว่าผลลัพธ์ที่ดีที่สุดหลังเหตุการณ์หรือ บรรลุผลที่สามารถคาดการณ์ได้มากที่สุด (Paul, 2013, p. 1) การบริหารความเสี่ยง ด้านอสังหาริมทรัพย์ขององค์การ มีการตัดสินใจ การตรวจสอบความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่มีอยู่ โดยเริ่มจากการพัฒนาความเสี่ยงและจัดกลุ่มความเสี่ยงอื่นๆ ออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยง ด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านกายภาพ และความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง ที่เป็นไปได้เพื่อลดความเสี่ยง การบริหารความเสี่ยงด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การตรวจสอบ วิเคราะห์สถานะของธุรกิจ การหลีกเลี่ยง การประกันภัย การป้องกันความเสี่ยง และการกระจาย ความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม การยอมรับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในแต่ละทางเลือก ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกายภาพ ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบกฎหมาย การบริหารความเสี่ยง ด้านกลยุทธ์ (Huffman, 2003, pp. 31-41) ความเสี่ยงขององค์การ หมายถึง ความเสี่ยง ความแปรปรวนที่อาจเกิดขึ้นกับรายได้ขององค์การที่คาดว่าจะได้รับ (Keown, Martin, Petty and

Scott, 2002) ความจำเป็นในการจัดการความเสี่ยงเชิงปริมาณที่เกิดขึ้นจริงสำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยในการตัดสินใจได้อย่างชัดเจน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้เครื่องมือแบบสุ่มสำหรับการวัดเอกภพของผลลัพธ์ (Gimpelevich, 2011, pp. 115-144)

วิวัฒนาการของการบริหารความเสี่ยง กำลังพัฒนา และมีการเปลี่ยนแปลงที่เริ่มดีขึ้นเมื่อปลายศตวรรษที่ 20 ความสำคัญคือ การถ่ายโอนความเสี่ยง การควบคุมความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยง องค์การหากประสบความสำเร็จ มักจะกำหนดให้หาแนวทางป้องกัน ความสามารถในการลดความเสี่ยงได้อย่างไร การตอบคำถามเหล่านี้ องค์การก็ต้องลดความเสี่ยงด้วยการซื้อประกันภัย การลงนามสัญญากับผู้บริการในการถ่ายโอนความเสี่ยง การควบคุมความเสี่ยง การบาดเจ็บทางกายภาพ การสูญเสีย หรือความเสียหายต่อทรัพย์สิน เพื่อมุ่งเน้นให้เกิดความปลอดภัย (Janice, 2013, p. 5) การบริหารความเสี่ยงองค์การ กระบวนการที่ปฏิบัติโดยคณะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ปฏิบัติงานภายในหน่วยงาน การจัดการความเสี่ยงได้ถูกกำหนดขึ้นมาเพื่อคาดการณ์เหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้น สร้างความเสียหายให้กับองค์การ การจัดการความเสี่ยงเพื่อให้องค์การเกิดการยอมรับความเสี่ยงและการกำหนดแผนการปฏิบัติซึ่งวางไว้เพื่อให้บรรลุเป้าประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ เพื่อก่อให้เกิดความมั่นใจในองค์การ (Pickett, 2006, p. 28)

อย่างไรก็ตาม การบริหารความเสี่ยงมีความสำคัญและมีบทบาทที่สำคัญกับการบริหารองค์การสมัยใหม่ ที่ต้องการควบคุมผลกระทบและโอกาสที่เกิดจากการดำเนินกิจการให้บรรลุเป้าหมายสูงสุดขององค์การได้ โดยในปัจจุบันเป็นที่ทราบกันดีว่า สภาพแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคม รวมถึงผลกระทบของเศรษฐกิจโลก ล้วนมีโอกาสที่ส่งผลกระทบบั่นทอนศักยภาพทางการแข่งขันและการดำเนินภารกิจขององค์การได้ทั้งสิ้น ผู้บริหารยุคใหม่จึงต้องให้ความสำคัญกับการจัดการความเสี่ยงไปพร้อมๆ กับแนวคิดการจัดการการเปลี่ยนแปลงขององค์การในด้านต่างๆ อย่างรวดเร็วที่ส่งผลต่อการดำเนินงานทั่วทั้งระบบขององค์การ ทั้งทางด้านการแข่งขันทางธุรกิจ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย การสร้างองค์การแห่งนวัตกรรมการเรียนรู้รวมถึงแรงกดดันทั้ง 5 ประการ ได้แก่ 1) พลวัตการเรียนรู้ 2) การปรับเปลี่ยนองค์การ 3) การเสริมอำนาจบุคคล 4) การจัดการความรู้ 5) การประยุกต์ใช้เทคโนโลยี (Marquardt, 1996)

อนาคตสำหรับการบริหารความเสี่ยงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น องค์การต้องเผชิญกับความเสี่ยง องค์การต้องดำเนินกิจกรรมที่มีความเสี่ยงสูง ไม่ว่าจะเป็นการหลีกเลี่ยงกิจกรรมเหล่านี้หรือกิจกรรมต่างๆ ดำเนินไปอย่างเป็นระบบด้วยการกำหนดวิธีการจัดการความเสี่ยงแบบบูรณาการ องค์ประกอบพื้นฐานของการจัดการความเสี่ยงทางธุรกิจ การจัดการความเสี่ยงมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วทั้งในด้านเครื่องมือและเทคนิคที่ใช้และโครงสร้างการกำกับดูแล เพื่อให้แน่ใจว่า

ธงชัย ทองมา

การจัดการความเสี่ยงที่ประสบความสำเร็จ องค์การจำเป็นต้องใส่ใจในเรื่องค่าใช้จ่ายมากขึ้น ส่งผลให้มีการใช้แนวทางต่างๆ ในการบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแล และการปฏิบัติตามข้อกำหนด เพื่อให้มีประสิทธิภาพและคุ้มค่ากับผลที่ได้รับ สำหรับหลายองค์การเป็นความท้าทายเพื่อจัดการกับวิกฤตที่เกิดขึ้นและการรักษาองค์การให้อยู่รอด (Paul, 2012, p. 7) ในการทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการบริหารความเสี่ยงนั้น ควรสร้างต้นแบบวงจรความเสี่ยงขึ้นมา เพื่อให้เห็นภาพรวมของขั้นตอนต่างๆ ที่ควรดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้แก่ การทำความเข้าใจวัตถุประสงค์หลักของธุรกิจ การสำรวจความเสี่ยง การค้นหาและคัดกรองชี้ความเสี่ยง การวิเคราะห์ความเสี่ยง การประเมินและการจัดลำดับความเสี่ยง การบริหารความเสี่ยงและการตรวจสอบความเสี่ยง ส่วนการบริหารการเปลี่ยนแปลงคือ มีความรู้ความเข้าใจและการยอมรับในการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นแก่พนักงาน โดยฝึกอบรม ให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการบริหารจัดการความเสี่ยงและการยอมรับความเสี่ยง ก่อให้เกิดกระบวนการปฏิบัติงานในด้านการยอมรับความเสี่ยง การควบคุมความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง และการถ่ายโอนความเสี่ยง (ธงชัย ทองมา และ ธีระวัฒน์ จันทิก, 2559, หน้า 140-158)

บทบาทความสำคัญของระบบการบริหารงานอาคารเป็นแนวคิดพื้นฐานของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เป็นแนวคิดเชิงบริหารจัดการที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้กับอาคารสถานที่ หรือ Facility ทุกประเภท แนวคิดพื้นฐาน คือ การบริหารจัดการให้ทรัพยากรกายภาพทำหน้าที่สนองตอบและสนับสนุน กิจกรรมองค์กร และผู้ปฏิบัติงานขององค์กร ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพจึงมีบทบาทบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพและระบบกายภาพตอบสนององค์กร ในด้านการทำงานขององค์กรและกิจกรรมที่เกิดขึ้น และผู้ใช้อาคาร ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด การบริหารทรัพยากรกายภาพ ต้องมุ่งเน้นการบริหารจัดการ ดูแลรักษาและบริการเพื่อให้ทรัพยากรกายภาพทำงานสอดคล้อง ส่งเสริมและตอบสนองตามความต้องการของผู้ใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพตลอดเวลาการบริหารทรัพยากรกายภาพที่เกิดประสิทธิผลสูงสุด คือ การทำให้ระบบกายภาพทำงานสอดคล้องและสอดคล้องตามเป้าหมาย พันธกิจ และลักษณะกิจกรรมขององค์กรนั้น (เสรีชัย โชติพานิช, 2553, หน้า 64-65) การบริหารทรัพยากรกายภาพและการดำเนินงาน การออกแบบโครงการจะมีผลต่อการให้บริการที่มีประสิทธิภาพการจัดการของการบริหารทรัพยากรกายภาพในขั้นตอนของการใช้อาคารและวงจรชีวิตของอาคาร (Potkany, Vetrakova and Babiakova, 2015, pp. 202-208)

การวิจัยเป็นศาสตร์ที่ได้รับการยอมรับจากนักวิชาการและบุคคลทั่วไป ในระดับนานาชาติ เป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพในการนำมาใช้ในการวิจัย โดยการแสวงหาข้อมูลหรือองค์ความรู้ตามวัตถุประสงค์ได้อย่างถูกต้อง มีความแม่นยำ มีความน่าเชื่อถือ และสามารถที่จะนำผลการวิจัยที่

ได้รับไปใช้ในการแก้ปัญหาหรือพัฒนาได้อย่างสอดคล้องตามความต้องการอย่างแท้จริง โดยเฉพาะในวงการศึกษาที่มีความเชื่อว่า “การวิจัย” เป็นเครื่องมือในการแสวงหาความรู้ ความจริง หรือแนวทางแก้ปัญหาที่มีประสิทธิภาพโดยเฉพาะในมหาวิทยาลัยได้กำหนดให้บัณฑิตในการศึกษาระดับบัณฑิตศึกษาที่จะสำเร็จการศึกษาจะต้องปฏิบัติการวิจัย (งานวิทยานิพนธ์) และในการศึกษาระดับมหาบัณฑิตหรือดุษฎีบัณฑิตที่เป็นส่วนหนึ่งของการได้รับปริญญา ทั้งนี้พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542 มาตรา 30 ได้กำหนดว่าการปฏิบัติงานในวิชาชีพครูให้ครูผู้สอนได้ใช้การวิจัยเป็นเครื่องมือในการพัฒนาการเรียนรู้ของผู้เรียน (สมชาย วรภิเษมสกุล, 2553, หน้า 15)

เนื้อหา

จากปรากฏการณ์ต่างๆ ที่กล่าวมา บทความนี้มีจุดมุ่งหมายนำเสนอแนวคิดความรู้การกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร หลักสองประการ คือ ประการแรก เพื่อทบทวนพื้นฐานความรู้เกี่ยวกับทฤษฎี งานวิจัยและแนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร ประการที่สอง คือ การเสนอกรอบแนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร พิจารณาได้ดังนี้

1. การทบทวนพื้นฐานความรู้เกี่ยวกับทฤษฎี งานวิจัยและแนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร

การบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคารที่สำคัญ คือ การใช้องค์การอย่างมีประสิทธิภาพ การบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ขององค์การโดยรวมและสนับสนุนภารกิจขององค์การนี้ คือ ความแตกต่างกับปรัชญาว่าสินทรัพย์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ควรได้รับการพิจารณาอย่างรอบครอบและการตัดสินใจลงทุนมีความแตกต่างที่อาจทำให้เกิดความสับสนเนื่องจากการลงทุนและความเสี่ยง มีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิด การทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎี งานวิจัยและแนวคิดสรุปได้ต่อไปนี้

การบริหารงานในปัจจุบันต้องยอมรับว่า เหตุผลเบื้องต้นที่สนับสนุนให้มีการบริหารความเสี่ยงในองค์กรก็คือ การที่ทุกองค์การต้องพยายามสร้าง หรือเพิ่มมูลค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสีย แม้ว่าความไม่แน่นอนหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานมูลค่าขององค์การจะเกิดขึ้นเพียงใดขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารในการตัดสินใจ และการกำหนดกลยุทธ์การบริหารงานในองค์กรนั้นๆ ซึ่งความไม่แน่นอนของการดำเนินงานในองค์กรเป็นเสมือนดาบสองคมคืออาจก่อให้เกิดผลลัพธ์ในทางบวกถือว่าการให้โอกาสแก่องค์การ หรืออาจก่อให้เกิดทางลบ

ธงชัย ทองมา

ซึ่งถือว่าเป็นความเสี่ยง ดังนั้นผู้บริหารจะต้องใช้โอกาสให้เป็นประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์องค์กร หรือกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสมที่องค์กรสามารถยอมรับได้ (มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, 2556, หน้า 7-8)

การวิเคราะห์ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร การบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์นั้น ความเสี่ยงขององค์กรโดยทั่วไปและในบริบทต่างๆ มีการตัดสินใจ จากนั้นจะมีการตรวจสอบความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่มีอยู่ การบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยเริ่มจากความเสี่ยงการพัฒนาและจัดกลุ่มความเสี่ยงอื่นๆ แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านกายภาพอาคาร และความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงที่เป็นไปได้เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงานของการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ ความรอบคอบ หลีกเลี่ยง การประกันภัยการป้องกัน ความเสี่ยง และการกระจายความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Huffman, 2003, pp. 31-41) หนึ่งในผลงานที่สำคัญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร กล่าวถึงบทบาทของ CREM ทั้งในด้านการตัดสินใจลงทุน (Nourse, 1990, pp. 67-71) และเป็น การตัดสินใจในการผลิต หรือศูนย์ต้นทุน (Kimble, 1980, pp. 24-26)

ความเสี่ยงขององค์กร ด้านการเงินถือเป็นมาตรฐานขององค์กร และมักกำหนด ความเสี่ยงขององค์กรว่ามีศักยภาพ (Keown, Martin, Petty and Scott, 2002) แก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการจัดตำแหน่งสินทรัพย์ ความเสี่ยงขององค์กรภายในภารกิจขององค์กรและประโยชน์ จากการจัดอันดับความเสี่ยง (สูงและต่ำ) ไปยังสินทรัพย์ต่างๆ ของความเสี่ยงขององค์กร (Stoner and Shales, 2001, pp. 172-181)

ความเสี่ยงขององค์กร แบ่งออกเป็นความเสี่ยงทางธุรกิจ และความเสี่ยงทางการเงิน อีกประเภทหนึ่งของความเสี่ยงขององค์กรเกี่ยวกับความผันผวนของตลาดหุ้น ราคาหุ้นขององค์กร ทั่วไปที่ดูจากมุมมองของนักลงทุนในตลาดหุ้นทั่วไป และค่อนข้างอยู่นอกขอบเขตของการสนทนาใน ปัจจุบันนี้เป็นลักษณะของความเสี่ยงทางธุรกิจ ความเสี่ยงทางการเงิน ในกลุ่มนี้ได้กล่าวถึง ความสัมพันธ์กับความเสี่ยงทางการเงินของอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร (Huffman, 2003, pp. 31-41) ความเสี่ยงทางธุรกิจขององค์กร ปัจจัยทางเศรษฐกิจและธุรกิจอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ขององค์กรได้ความผันผวนของรายได้ขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในสภาวะทาง ธุรกิจส่วนแบ่งการตลาดผลิตภัณฑ์ความจงรักภักดีต่อแบรนด์ และความสะดวกในการเข้าสู่ตลาด ปัจจัยความเสี่ยงด้านตลาดที่เฉพาะเจาะจง ได้แก่ ความต้องการสินค้าและความไวต่อการ เปลี่ยนแปลงของราคา (ความยืดหยุ่นของอุปสงค์) นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด หรือการผลิต อาจมีความผันผวนอย่างมากซึ่งส่งผลต่อรายได้ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาทรัพยากร

กายภาพขององค์กร ความเสี่ยงทางการเงิน ความเสี่ยงขององค์กร ความเสี่ยงทางกายภาพ และ ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ ความเสี่ยงในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร จากมุมมองของ การจัดการความเสี่ยงขององค์กร ตัวเลือกแรกที่ได้รับการพิจารณาคือ องค์กรและการบริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ การพัฒนาทรัพยากรกายภาพขององค์กร ทำให้องค์กรมีความเสี่ยงที่แตกต่างกันมากมาย ทั้งนี้ ความเสี่ยงทางกายภาพ คือ ความเสี่ยงทางกายภาพที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทางกายภาพ เช่นเดียวกับพื้นที่ขององค์กรและสภาพแวดล้อม ความเสี่ยงหลักในการออกแบบไม่ว่าจะเป็นการพัฒนา พื้นที่เช่าหรือซื้อพื้นที่ที่มีอยู่ องค์กรต้องพิจารณาความเสี่ยงในการออกแบบที่ไม่ดี ออกแบบไม่ถูกต้องหรือไม่เพียงพอ ส่งผลให้ผลผลิตลดลงและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น การออกแบบสถานที่ทำงานไม่ดียังสามารถเพิ่มความไม่พอใจของพนักงาน ผู้ใช้อาคาร (Huffman, 2003, pp. 31-41)

ความเสี่ยง (Risk) มีรากศัพท์มาจากภาษา อิตาลีเรียกว่า Risicare ซึ่งมีความหมายว่า ทำหายหรือกล้าหาญ เป็นการกล่าวถึงแนวคิดเกี่ยวกับตัวเลือก และการตัดสินใจ (Jackson, Allum and Gaskell, 2006, p. 2) ความเสี่ยงเป็นสิ่งที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ แอบแฝงอยู่ในทุกระบบของการทำงานไม่มีสิ่งใดที่จะหลบหรือหลีกเลี่ยงได้ อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต (Grose, 1987, p. 28) โอกาสที่บางสิ่งบางอย่างเกิดขึ้น นั้นเป็นผลลัพธ์ของสิ่งที่เป็อันตรายหรือคุกคามที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจหรือแผนการต่างๆ (ชัยเสฏฐ์ พรหมศรี, 2550, หน้า 14) ได้มีผู้ให้ความหมายของ ความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยงไว้สอดคล้องกัน เพียงแต่มีรายละเอียดปลีกย่อยตาม ความเชี่ยวชาญและอาชีพของผู้ให้นิยาม ได้แก่ นักเศรษฐศาสตร์ นักสถิติ นักคณิตศาสตร์ ผู้เชี่ยวชาญด้านความเสี่ยง และผู้เชี่ยวชาญด้านการประกันภัย ความหมายของความเสี่ยงไว้ 2 แนวทาง คือ ความหมายในเชิงคุณภาพ และความหมายในเชิงปริมาณ (Zio, 2006, pp. 3-5) อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในงานด้านการบริหารอาคาร ความเสี่ยงนั้นอาจมีผลกระทบต่อผู้ใช้ การใช้ และเจ้าของอาคาร อันเกิดจากอาคารสถานที่ ทรัพยากรกายภาพจึงเป็นเรื่องที่อยู่ใน ความรับผิดชอบโดยตรง ของงานการบริหารทรัพยากรกายภาพจึงมีหน้าที่สำคัญในการบริหารจัดการ เพื่อเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งผลกระทบและความเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นตามมา (เสรีชัย โชติพานิช, 2553, หน้า 181-182)

องค์กรต้องพยายามหาหนทางจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับองค์กรท่ามกลาง สถานการณ์แห่งการเปลี่ยนแปลงได้ โดยอาจเกิดความเสี่ยงในด้านการเงิน ความเสี่ยงในด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงในด้านอำนาจการและความเสี่ยงในด้านกลยุทธ์ ตามแนวทางของโคโซ (COSO, 2004, pp. 1-6) ความเสี่ยง คือ เหตุการณ์ที่มีความไม่แน่นอนซึ่งหากเกิดขึ้นจะมีผลกระทบในเชิงลบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายขององค์กร (อัจจิมา ศิริสวัสดิ์, 2555, หน้า 4)

ธงชัย ทองมา

โดยการจัดการความเสี่ยงนั้นอาจมีวิธีหลายๆ แบบ แต่ที่นิยมจัดการความเสี่ยงในยุคปัจจุบัน คือ การตั้งเกณฑ์และวิธีการที่มาบรรเทาสถานการณ์ให้เกิดกระบวนการปฏิบัติงานในด้านการยอมรับ ความเสี่ยง การควบคุมความเสี่ยงการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง และการถ่ายโอนความเสี่ยง (COSO, 2004, pp. 1-6) ทั้งนี้การประเมินความเสี่ยงก็เป็นส่วนหนึ่งในกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยง ด้วย ซึ่งจะประกอบไปด้วย ความหมายและประเภทของความเสี่ยง ระบบการบริหารจัดการ ความเสี่ยง กระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง หลักการในการบริหารจัดการความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยง และการประเมินผลการปฏิบัติงานระดับความสำเร็จของการจัดทำระบบ บริหารจัดการความเสี่ยง (อมร มะลาศรี, 2554, หน้า 30) แนวคิดการบริหารจัดการความเสี่ยงหรือ การลดความสูญเสียมีต้นกำเนิดมาจากคุณภาพของผลผลิตหรือคุณภาพการบริการไม่ได้มาตรฐาน และการบริหารจัดการความเสี่ยงแบบเดิมไม่สามารถประยุกต์ใช้ได้กับลักษณะการปฏิบัติงานที่ แตกต่างกันได้ ในปัจจุบันมาตรฐานของระบบการจัดการรูปแบบต่างๆ ต้องสามารถประยุกต์ใช้ได้ อย่างหลากหลาย กล่าวคือ ต้องสามารถช่วยให้องค์การจัดการกับความเสี่ยงเชิงปฏิบัติการใน ลักษณะที่แตกต่างกันได้ (Brumale and Mc Dowall, 1999, pp. 52-58) Project Management Institute (2000, pp. 12-15) กล่าวถึงการบริหารความเสี่ยง ได้นิยามความหมายของการจัดการ ความเสี่ยง คือ 1) เป็นกระบวนการที่มีรูปแบบการบ่งชี้ การวัดผลตามรูปแบบที่กำหนด 2) เป็น วิธีการจัดการความเสี่ยงอย่างมีขั้นตอน 3) เป็นสิ่งที่เป็นวิทยาการที่สามารถศึกษาได้โดยใช้หลักการ สังเกต ทดลอง ค้นคว้าอย่างเป็นระบบและสิ่งที่ใช้ความรู้สึก ประสบการณ์ สัญชาตญาณ ความสามารถส่วนบุคคล เพื่อวิเคราะห์และตอบสนองต่อปัจจัยความเสี่ยงตลอดระยะเวลาของ โครงการ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ของโครงการ Massingham (2010, pp. 464-485) กล่าวถึงความสนใจในการประยุกต์ใช้การจัดการความรู้ (KM) มาเป็นอย่างมาก ประเด็นการจัดการ ความรู้ เพื่อใช้เป็นแนวทางที่ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงมากยิ่งขึ้นเพื่อตอบสนองและ ตระหนักถึงความรับผิดชอบขององค์กรและสังคมที่เพิ่มมากขึ้น นำไปสู่การเกิดขึ้นใหม่ของการวิจัย ซึ่งเรียกว่าการจัดการความเสี่ยงด้านความรู้ (KRM) ซึ่งใช้เป็นเครื่องมือและเทคนิค การจัดการความรู้ ในการจัดการความเสี่ยงขององค์กร ทฤษฎีการจัดการความรู้สามารถช่วยในการ ตรวจสอบลักษณะของความรู้ กระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมที่มีการ แลกเปลี่ยนโดยผู้เชี่ยวชาญ นักวิจัยได้เสนอทฤษฎีความซับซ้อนเป็นแนวทางในการอธิบายว่าความรู้ ความเข้าใจเกิดขึ้นในระบบสังคมอย่างไร (McElroy, 2000, pp. 34-37)

องค์ประกอบที่ใช้ในเกณฑ์มาตรฐานการประเมินความเสี่ยงในการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพ อาคารสำนักงานองค์ประกอบหลักของเกณฑ์ 6 ด้าน ได้แก่ ด้านที่ 1 ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี ด้านที่ 2 ความเสี่ยงสำหรับการควบคุมคุณภาพ ด้านที่ 3 ความเสี่ยงใน

การบริหาร ด้านที่ 4 ความเสี่ยงสำหรับส่งมอบ ด้านที่ 5 ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ด้านที่ 6 ความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน (งชัย ทองมา, 2558, หน้า 249)

อย่างไรก็ตาม แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงมี 6 ขั้นตอน ได้แก่ 1) การวางแผนการบริหารความเสี่ยงเป็นการนำระบบพลวัต นำมาใช้ในการวางแผนการบริหารความเสี่ยงและการจัดกิจกรรมการบริหารความเสี่ยง 2) การระบุความเสี่ยงเป็นการระบุคุณภาพจากการวิเคราะห์ผลที่ย้อนกลับว่ามีผลกระทบต่อโครงการหรือไม่ 3) การวิเคราะห์ความเสี่ยงเชิงคุณภาพ เป็นการประเมินโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและผลกระทบผ่านการวิเคราะห์ของโครงการ 4) การวิเคราะห์ความเสี่ยงเชิงปริมาณ เป็นการกำหนดความเสี่ยงเชิงปริมาณ การคาดการณ์นั้นจะสะท้อนให้เห็นผลกระทบของความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม 5) การวางแผนตอบสนองความเสี่ยง เป็นการตอบสนองความเสี่ยงอย่างได้ผลช่วยสนับสนุนการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่ยุ่ยากซับซ้อนที่สามารถระบุโอกาสการตอบสนองความเสี่ยง ทำให้เข้าใจสาเหตุของความเสี่ยงและนำไปสู่การวางแผนจัดการความเสี่ยง 6) การตรวจติดตามและควบคุมความเสี่ยง เป็นการตรวจติดตามความเสี่ยงและการควบคุมช่วยให้สามารถคาดการณ์ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น การบริหารความเสี่ยงยังสามารถตรวจติดตามและประเมินประสิทธิผลการบริหารความเสี่ยง (Rodrigues, 2001, p. 58)

สรุปได้ว่าการบริหารจัดการความเสี่ยงเป็นเรื่องที่มีความสำคัญ ในการบริหารองค์การ ไม่ว่าจะเป็นองค์การภาครัฐและภาคเอกชน ความเสี่ยงเป็นเรื่องสำคัญ ต้องดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ ทำให้เกิดกระบวนการปฏิบัติงานในด้านการยอมรับความเสี่ยง การควบคุมความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยงและการถ่ายโอนความเสี่ยง องค์การขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่ ถ้าพลาดไปไม่ได้มองถึงการบริหารความเสี่ยงโอกาสที่จะเกิดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล ความสูญเสีย หรือเหตุการณ์ไม่พึงประสงค์ ซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต และมีผลกระทบ หรือทำให้การดำเนินงานไม่ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์การ ลดน้อยลงได้หรือมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นน้อย และการนำมาประยุกต์ใช้กับงานวิจัย ได้แก่ การนำมาสร้างแนวคำถามของแต่ละองค์ประกอบหลัก องค์ประกอบย่อย และตัวชี้วัดความเสี่ยง โอกาส และผลกระทบ เพื่อการประเมินความเสี่ยงต่อไป

ปรัชญาการวิจัย หรือกระบวนการวิจัย

การวิจัย หมายถึง การสะสม การรวบรวม การค้นคว้าเพื่อหาข้อมูลอย่างถี่ถ้วนตามหลักวิชา (ราชบัณฑิตยสถาน, 2542) มีความสอดคล้องกับ OXFORD Advanced Learner's Dictionary (1994, p. 1073) ที่ได้ให้ความหมาย การวิจัย มาจากคำว่า Research ที่มีความหมายว่า การวิจัยเป็นการศึกษา และการสืบค้นหาความรู้บางอย่างโดยหนึ่งด้วยความระมัดระวังอย่างละเอียดถี่ถ้วน Kerlinger (1986, p. 10) อธิบายความหมายการวิจัย กล่าวคือ การศึกษาปรากฏการณ์ที่ใช้

ธงชัย ทองมา

กระบวนการทางวิทยาศาสตร์ที่ใช้ข้อมูลเชิงประจักษ์ที่นำมาทดสอบสมมุติฐาน และมีแนวคิดหรือทฤษฎีสันับสนุนสมมุติฐานที่ทดสอบได้

การใช้ความรู้พื้นฐานที่มีอยู่เพื่อการศึกษา การค้นคว้าหาความรู้ใหม่ๆ ด้วยวิธีการที่เป็นระบบมีการทดสอบสมมุติฐานที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้ได้ความรู้ที่สอดคล้องกับข้อเท็จจริงและสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ (Burns and Grove, 1997, p. 3) การวิจัยเป็นการวิเคราะห์และบันทึกการสังเกตภายใต้การควบคุมอย่างเป็นระบบ ระเบียบ และเป็นปรนัยที่จะนำไปสู่การสร้างทฤษฎีหลักการ หรือการวางนัยสำคัญของการวิจัย โดยทั่วไปใช้วิธีการทางวิทยาศาสตร์ (Best and Khan, 1998, p. 18) ทั้งนี้ Best (1981, pp. 18-20) กล่าวถึงจุดมุ่งหมายของการวิจัยมีลักษณะที่สำคัญมีเป้าหมายของการวิจัย คือ มุ่งการหาคำตอบเพื่อนำมาใช้แก้ปัญหา โดยศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่มีความเป็นเหตุและเป็นผลซึ่งกันและกันอย่างชัดเจน เป็นการสรุปผล หลักเกณฑ์ และทฤษฎีที่ใช้ในการคาดคะเนเหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต หรือเป็นการศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างเพื่อนำผลสรุปอ้างอิงไปสู่ประชากร และเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูล หรือปรากฏการณ์ที่สังเกตได้มาใช้ในการสรุปผล โดยที่ปัญหาในบางปัญหาไม่สามารถทำการวิจัยได้เนื่องจากไม่สามารถเก็บรวบรวมข้อมูลได้

Best and Khan (1998, pp. 18-25) และ Wiersma (2000, p. 3) ได้นำเสนอคุณลักษณะของการวิจัยที่คล้ายกัน การวิจัย มีแนวคิดพื้นฐานของการได้รับข้อมูลที่สรุปจากประสบการณ์ที่ได้จากการสังเกต หรือข้อมูลเชิงประจักษ์ ดังนั้น ในบางคำถามที่น่าสนใจไม่สามารถที่จะนำมาดำเนินการวิจัยได้ เพราะไม่สามารถสังเกตหรือแสวงหาข้อมูลเชิงประจักษ์ได้ เป็นการพัฒนาข้อสรุป หลักเกณฑ์ และทฤษฎีที่สามารถนำไปใช้อ้างอิง หรือคาดการณ์โดยเฉพาะในกรณีที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นการแก้ปัญหาที่ช่วยให้สามารถบรรลุเป้าหมายสุดท้าย ที่เป็นการค้นหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆ อย่างมีเหตุผล จะต้องมีการสังเกตที่ถูกต้อง ชัดเจน และบรรยายปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นได้อย่างชัดเจน โดยใช้เครื่องมือในการวิจัยเชิงปริมาณหรือวิธีการของการวิจัยเชิงคุณภาพ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลใหม่จากแหล่งปฐมภูมิ หรือใช้ข้อมูลที่มีอยู่แล้วในการตอบคำถามตามจุดประสงค์ใหม่ ไม่ใช่เป็นการจัดระบบใหม่ โดยการนำข้อมูลที่ผู้อื่นค้นพบแล้วมาสรุปอีกครั้งหนึ่ง เพราะทำให้ไม่ได้รับความรู้ใหม่ๆ มีระบบ มีวิธีการ แบบแผนการวิจัย และการวิเคราะห์ที่ถูกต้อง ชัดเจน ที่จะทำให้ได้ข้อสรุปการวิจัยที่มีประสิทธิภาพเป็นการดำเนินการโดยใช้ความรู้ความชำนาญของผู้วิจัยที่จะต้องรับรู้ ปัญหาที่ตนเองจะทำวิจัย และปัญหาดังกล่าวมีบุคคลใดประเด็นใดที่ได้ทำวิจัยไปแล้วบ้าง รวมทั้งเรียนรู้คำศัพท์เฉพาะที่ใช้ความคิดรวบยอดและทักษะทางเทคนิค ที่จะสามารถนำมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้อย่างถูกต้อง เป็นการดำเนินการแสวงหาคำตอบที่นำมาใช้ตอบคำถามของปัญหาที่ยังไม่สามารถแก้ไขได้

กระบวนการวิจัย กระบวนการ หมายถึง การดำเนินการใดๆ ที่มีการกำหนดขั้นตอนอย่างเป็นระบบ มีความต่อเนื่อง มีรายละเอียดที่ชัดเจน และสามารถที่จะนำไปปฏิบัติการได้อย่างหนึ่งจนกระทั่งบรรลุวัตถุประสงค์ของการดำเนินการนั้นๆ อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ Liebert and Liebert (1995, p. 9) ได้นำเสนอกระบวนการที่เริ่มต้นจากองค์ความรู้เดิมจนกระทั่งได้รับองค์ความรู้ใหม่

Smith, Thorpe and Lowe (1991, p. 145) กล่าวถึง กระบวนทัศน์การวิจัย หมายความว่า การศึกษาปรากฏการณ์นิยม มีความแตกต่างในการสื่อความหมาย การแปลความหมาย การมองภาพและสัญลักษณ์ การปฏิสัมพันธ์ แต่หากการค้นหาคำความหมายให้เข้าใจได้ อย่างชัดเจนจะสามารถนำไปสู่การพัฒนาเป็นทฤษฎีใหม่ แต่ข้อจำกัดคือ ความยาก ในการวิเคราะห์และตีความหมาย จึงทำให้ความถูกต้อง และความเชื่อถืออยู่ในระดับต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปฏิฐานนิยม การศึกษาปรากฏการณ์นิยม จึงอาศัยการวิจัยด้วยวิธีเชิงคุณภาพ หรือเรียก วิธีอุปนัย หรืออุปมาน หมายถึง การหาข้อสรุปที่ชัดเจนจากปรากฏการณ์ทุกส่วนที่สัมพันธ์กัน หรือจากส่วนย่อยไปหาส่วนใหญ่ แล้วสรุปรวมเป็นกฎเกณฑ์ ทัวไปหรือสรุปให้เข้าใจง่ายขึ้น คือ การนำปรากฏการณ์เป็นตัวนำในการค้นหาคำตอบ

อย่างไรก็ตาม ฌ็อง-ฌัก กูว์ร์ตั้นย ประเทืองบริบูรณ์ (2560, หน้า 300-312) กล่าวถึง สิ่งสำคัญที่นำไปสู่การกำหนดประเด็นปัญหาการวิจัย โดยเฉพาะการวิจัยทางสังคมศาสตร์ที่มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์ต่อความเป็นอยู่ของผู้คนอย่างหลากหลาย ทั้งระบบการเมือง ระบบเศรษฐกิจ และระบบสังคม โดยทุกระบบ มีความเกี่ยวข้องโยงกับการบริหารงานของภาครัฐและภาคเอกชน และเป็นไปได้อย่างที่จะไม่เกิดปัญหาต่างๆ จากทุกระบบ ลำดับแรกผู้วิจัยจำเป็นที่จะต้องมีความเข้าใจต่อความหมายของคำว่า “กระบวนทัศน์การวิจัย” ที่จะทำให้รับรู้ถึงแนวคิดที่มีต่อกระบวนการ วิจัยได้อย่างชัดเจน นั่นคือ มุมมองต่อปรากฏการณ์ที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความจริงหรือความรู้กับวิธี ในการแสวงหาความจริงหรือความรู้ นั้น โดยแยกออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) ปฏิฐานนิยม ที่เชื่อว่า ความจริงสูงสุด มีสถานะที่ดำรงอยู่แน่นอน ไม่เปลี่ยนแปลงไปตามกฎและกลไกทางธรรมชาติ มนุษย์สามารถรับรู้ได้ด้วยประสาทสัมผัสทั้งห้า และความเป็นจริง นักวิจัยต้องมีอิสระ ปลอดภัยจากอคติและค่านิยมส่วนตัว อาศัยการวิจัย ด้วยวิธีเชิงปริมาณ ตามแนวทางวิทยาศาสตร์ในการค้นหาคำตอบ หรือเรียกวิธี นิรนัย หรืออุปนัย หมายถึง วิธีการใช้เหตุผลที่เริ่มต้นจากการสังเกตความจริงจากปรากฏการณ์เฉพาะเรื่อง แล้วสรุปเป็นกฎเกณฑ์ทั่วไป โดยการหาเหตุผลที่ยอมรับเป็นสากลเพื่อหาข้อสรุปในส่วนที่ยังไม่รู้ หรือยังไม่ชัดเจน มีลักษณะจากส่วนใหญ่ไปหาส่วนย่อยหรือสรุปให้เข้าใจง่ายขึ้น คือ การนำทฤษฎีเป็นตัวนำในการค้นหาคำตอบ และ 2) ปรากฏการณ์นิยมที่เชื่อว่าความจริงสูงสุดอันเป็นสากล ไม่มีอยู่จริง ความรู้ก่อรูปโดยผ่านกระบวนการคิด รู้สึก และรับรู้ในแบบ

ธงชัย ทองมา

ของเฉพาะปัจเจกบุคคล วิธีการทางวิทยาศาสตร์เพียงอย่างเดียวไม่สามารถที่จะอธิบายงานวิจัยบางเรื่องในเชิงสังคมศาสตร์ได้ ทั้งนี้ ชาย โพธิ์สีตา (2554, หน้า 50) ได้กล่าวถึงความหมาย กระบวนทัศน์ในการวิจัย คือ ระบบความเชื่อที่ชี้แนะว่า นักวิจัยควรทำอะไรจึงจะบรรลุ ถึงสิ่งที่เรียกว่าความจริงหรือความรู้ได้ คำว่า อะไรในที่นี้เกี่ยวข้องกับคำถามว่า ธรรมชาติของความจริงหรือความรู้ที่นักวิจัยต้องการนั้นเป็นอย่างไร หรือเรียกว่า ภาววิทยา ส่วนความจริงหรือความรู้กับนักวิจัยมีความสัมพันธ์กันหรือไม่หรือเรียกว่า ญาณวิทยา และนักวิจัยจะเข้าถึงความจริงหรือความรู้ได้อย่างไร หรือเรียกว่า วิธีวิทยา ซึ่งความหมายดังกล่าวทั้งหมด ทำให้สามารถมองเห็นถึงทิศทางที่จะทำการวิจัยได้อย่างชัดเจน

สมชาย วรภิเษมสกุล (2553, หน้า 59) กล่าวถึงการวิจัยใดๆ นั้น การทบทวนเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจะเป็นขั้นตอนก่อนและหลัง จากผู้วิจัยกล่าวว่าได้กำหนดปัญหาของการวิจัยอย่างชัดเจนแล้ว ที่จำเป็นจะต้องมีการศึกษา แนวคิด ทฤษฎี หรือกฎเกณฑ์ว่าจะใช้แนวทางหรือระเบียบวิธีการใดในการศึกษาปัญหาหรือวิธีการแก้ไขปัญหาการวิจัยนั้นๆ รวมทั้งมีการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศแล้วว่าได้มีการศึกษาปัญหาการวิจัยดังกล่าวหรือไม่ ดำเนินการวิจัยอย่างไรและผลลัพธ์ของการวิจัยที่ได้รับเป็นอย่างไร เพื่อใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นในการดำเนินการวิจัย การกำหนดสมมุติฐานหรือตัวแปรการออกแบบการวิจัย หรือการสร้างกรอบแนวความคิด

เอกสารและงานวิจัย หมายถึง เอกสารหรือผลงานวิชาการที่มีการจัดทำหรือจัดพิมพ์ เผยแพร่ในลักษณะสื่อสิ่งพิมพ์ อาทิ หนังสือตำรา วารสาร สารานุกรม หนังสือพิมพ์ วิทยานิพนธ์ และรายงานการวิจัย จดหมายเหตุ และรายงานประจำปี หรือมีการบันทึกในลักษณะของสื่อทัศนูปกรณ์ อาทิ เทปบันทึกเสียง วีดีทัศน์ วีซีดี และดีวีดี หรือมีการบันทึกในลักษณะของเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ ได้แก่ ฐานข้อมูลซีดีรอม เครือข่ายคอมพิวเตอร์ E-book หรือ E-research (Neuman, 1997, p. 67) ความสำคัญของการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในการวิจัยใดๆ การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มีความสำคัญต่อการวิจัย คือ การได้รับข้อมูล หรือข้อสนเทศที่เกี่ยวข้องกับเนื้อหาสาระ ทฤษฎี หลักการ ประเด็น สมมุติฐาน แนวคิด แนวทางในการดำเนินการวิจัย การวิเคราะห์ข้อมูล สถิติที่ใช้ หรือข้อเสนอแนะจากการวิจัยที่เป็นประโยชน์ต่อผู้วิจัย ในการนำมาใช้ในการวางแผนและดำเนินการวิจัยของตนเองให้ได้ผลการวิจัย ที่มีคุณภาพ และน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น (Ethridge, 1995, p. 116) ในการวิจัยใดๆ วัตถุประสงค์ของการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง คือ การสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้วิจัยและผู้ศึกษางานวิจัยว่า ผู้วิจัยมีความรู้รอบรู้ในประเด็นการวิจัย และมีความรู้ที่เพียงพอจะทำการวิจัยได้อย่างมีคุณภาพ และเป็นส่วนที่นำมาพิจารณาว่าประเด็นการวิจัยและข้อค้นพบช่วยเสริมสร้างความรู้ทางวิชาการ และเป็น

ประโยชน์ในการนำไปใช้เพื่อพัฒนาหรือไม่ และมีความเหมาะสมที่จะดำเนินการวิจัยหรือไม่ (Neuman, 1997, pp. 68-69)

การคิดเชิงระบบ เป็นการมองสิ่งต่างๆ แบบองค์รวม แสดงกรอบการทำงาน ที่มองแบบแผนและความเกี่ยวพันระหว่างกัน สิ่งที่เป็นลักษณะพิเศษ โดยการมองโลกแบบองค์รวมที่มีความซับซ้อนเพิ่มมากขึ้น การคิดเป็นระบบทำให้ความซับซ้อนเป็นสิ่งที่สามารถจัดการได้ (Senge, 1993, p. 6) ถ้าเปรียบเทียบระหว่างกระบวนการเชิงเหตุผลหรือวิถีปฏิบัติของมนุษย์ “วิถีระบบ” ถือได้ว่าเป็นวิธีที่มีมุมมองรูปแบบใหม่ประเด็นเกี่ยวกับระบบไม่ใช่สิ่งใหม่และเรื่องราวเกี่ยวกับระบบก็มีได้เพียงจะศึกษากัน แต่ในปัจจุบันหากแต่เราได้มีการศึกษาเรื่อง “ระบบ” กันมาตั้งแต่ ค.ศ. 1901 ถึง ค.ศ. 2000 ได้เฝ้ามองเป็นพิเศษ การมองภาพรวม อาศัยหลักการคิดหรือการแก้ปัญหาอย่างมีระบบ ความสำคัญของการคิดอย่างเป็นระบบ มากกว่าที่จะมองเฉพาะเจาะจง ในหลายศตวรรษที่ผ่านมาได้มีการศึกษาถึงระบบเศรษฐกิจโดยที่ไม่ให้ความสนใจถึงระบบภาพรวมทั้งหมด ตามที่ Karl Marx ศึกษาการใช้แรงงานของกรรมกร ใช้หลักการคิดเชิงระบบ การเกิดปรากฏการณ์เป็นสิ่งที่มีความสำคัญเกี่ยวพัน เกี่ยวข้องซึ่งกันและกัน และส่งผลต่อปรากฏการณ์ต่างๆ ทั้งเชิงกายภาพ หรือเชิงสังคม (Neuliep, 1996, p. 276) อาจกล่าวได้ว่า การคิดเชิงระบบ หมายถึง ความสามารถของบุคคลที่คิดเกี่ยวกับเหตุการณ์ สถานการณ์ต่างๆ ในลักษณะของความสัมพันธ์เชื่อมโยงระหว่างองค์ประกอบย่อย และเป็นการคิดในลักษณะของภาพรวม โดยมียุทธศาสตร์การคิดที่เป็นระบบ (นิยม กิมานุวัฒน์, 2559, หน้า 61) ทั้งนี้ Richmond (2000, p. 4) กล่าวถึงวิธีการคิดเชิงระบบที่จะนำไปสู่การปฏิบัติมีกระบวนการที่สำคัญ 4 ขั้นตอน ได้แก่ 1) การระบุประเด็นปัญหาให้ชัดเจนหรือการนิยามปัญหาให้เด่นชัดว่าปัญหาคืออะไร 2) การกำหนดสมมติฐานหรือสร้างแบบจำลอง 3) การทดสอบสมมติฐานหรือทดสอบแบบจำลอง 4) การปฏิบัติการเพื่อนำการเปลี่ยนแปลงหรือสื่อสารเพื่อสร้างความเข้าใจ อย่างไรก็ตาม กระบวนการคิดเชิงระบบ เป็นอีกรูปแบบหนึ่งของการคิดของมนุษย์ที่ใช้ในการมองปัญหา โดยพิจารณาปัญหาเป็น 3 ระดับ ได้แก่ 1) ระดับสถานการณ์ 2) ระดับแบบแผนพฤติกรรม และ 3) ระดับโครงสร้างระบบ อย่างไรก็ตาม เมื่อมีปรากฏการณ์สถานการณ์ ปัญหาเกิดขึ้นจะพิจารณาสร้างความเข้าใจกับสถานการณ์นั้นๆ ให้ได้ว่า ปัจจัยสาเหตุของการเกิดสถานการณ์นั้น มีปัจจัยสาเหตุย่อยอะไรบ้าง จากนั้นพิจารณาว่าปัจจัย สาเหตุย่อยนั้นมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงในลักษณะความเป็นเหตุเป็นผลกันอย่างไรบ้าง ทั้งนี้ รูปแบบพฤติกรรมที่เกิดขึ้นอาจจะก่อให้เกิดสถานการณ์ที่ขยายวงกว้างขึ้น หรืออาจจะก่อให้เกิดสถานการณ์แบบสมดุลที่ไม่มีการขยายผลที่กว้างขวางมากขึ้นก็ได้ การเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ได้นั้นจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงโครงสร้างความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยสาเหตุย่อยอันจะส่งผล ทำให้รูปแบบพฤติกรรมเปลี่ยนแปลงและในที่สุดนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงระดับสถานการณ์ ด้วยกระบวนการดังที่กล่าวมานี้

ธงชัย ทองมา

ถือว่าเป็นกระบวนการที่ปฏิบัติการคิดเชิงระบบ (Kreuzer, 2001) ซึ่งสอดคล้องกับความหมายของ มกราพันธุ์ จุฑารส (2551, หน้า 88-90) ที่กล่าวถึงการคิดเชิงระบบว่ามีความสัมพันธ์กับการคิดใน ลักษณะเชื่อมโยงแบบภาพรวมให้มองเห็นทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ปิยนาด ประยูร (2548, หน้า 61) กล่าวถึงการมองภาพของปรากฏการณ์ให้ชัดเจนยิ่งขึ้นต้องมองระบบเปรียบเสมือนภูเขา น้ำแข็ง ซึ่งมียอดภูเขาปรากฏบนผิวน้ำเพียงเล็กน้อย แต่ลึกลงไปใต้ระดับน้ำกลับมีการก่อตัวของน้ำแข็งก้อน ใหญุ่มหึมา เมื่อเป็นเช่นนี้ต้องมองด้วยระบบ วิธีคิด 4 ระดับ ด้วยการแบ่งก้อนน้ำแข็งออกเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วย 1) ระดับปรากฏการณ์ คือ สิ่งปรากฏออกมาให้เห็นด้วยสายตา เป็นการรับรู้ เบื้องต้น เช่นเดียวกับยอดภูเขาน้ำแข็งที่โผล่เหนือระดับผิวน้ำ 2) ระดับแนวโน้มและแบบแผน คือ แบบแผนพฤติกรรมของเหตุการณ์ หรือสิ่งที่สะท้อนให้เห็นว่า แบบแผนเช่นนี้จะส่งผลให้เกิด ปรากฏการณ์เช่นใดบ้าง 3) ระดับโครงสร้าง คือ ตัวกำหนดแบบแผน พฤติกรรมและสิ่งที่แสดง ออกมาให้เห็น และ 4) ระดับ ภาพจำลองความคิด คือ วิธีคิดอันเกิด จากพื้นฐานที่เชื่อมโยงกับ สิ่งต่างๆ และหล่อหลอมออกมา เป็นวิธีคิด เป็นความเชื่อ ลักษณะนิสัย และพฤติกรรมของบุคคล

สรุปได้ว่า การวิจัยเป็นกระบวนการแสวงหาความรู้ ความจริงที่มีระบบ มีวิธีวิจัยที่มนุษย์ใช้ เป็นเครื่องมือในการแสวงหาความรู้ความจริง มีการกำหนดจุดมุ่งหมายของการวิจัยในแต่ละครั้ง อย่างชัดเจนว่าต้องการศึกษาอะไรมีขั้นตอนที่ชัดเจน ปราศจากอคติส่วนตัว สามารถตรวจสอบได้ ที่ผู้วิจัยนำมาใช้ศึกษาจะใช้เป็นแนวทางในการแสวงหาคำตอบ ค้นคว้าข้อเท็จจริง เพื่อนำไปใช้ อธิบายปรากฏการณ์ทางสังคม หรือพัฒนาเป็นกฎ ทฤษฎี หรือนำไปใช้ในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นได้ อย่างถูกต้อง แม่นยำ และเชื่อถือได้ ทั้งนี้ การทบทวนวรรณกรรมเป็นเรื่องที่มีความสำคัญกับผู้วิจัย เป็นอย่างมาก เพราะคำว่า การวิจัย คือ การค้นคว้าหาความจริงโดยวิธีการอย่างมีระบบที่เชื่อถือได้ การค้นคว้าหลายรอบหรือค้นซ้ำไปซ้ำมาการทบทวนวรรณกรรมโดยการอ่านมากหรือค้นคว้ามก จะทำให้ผู้วิจัยได้รับทราบถึงแนวคิด หลักการ วิธีการ ข้อจำกัดในการทำวิจัย ประเด็นสำคัญหรือ เรื่องที่ต้องทำการศึกษาค้นคว้า ความคงอยู่ของทฤษฎีที่เกิดขึ้น ปัญหาอุปสรรค เพราะการวิจัยเป็น วิธีการอย่างหนึ่งในการสร้างองค์ความรู้ใหม่ในทางวิชาการ และเกิดผลการวิจัยที่ได้ เพื่อยืนยันว่า ทฤษฎีใดถูกต้องคงอยู่และยังยึดถือเป็นแนวปฏิบัติเพื่อการพัฒนาสังคมในด้านต่างๆ ได้ ทั้งนี้ การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นการศึกษหรือตรวจสอบทฤษฎีและงานวิจัยที่ เกี่ยวข้องกับประเด็นในการวิจัย โดยที่ผู้วิจัยจะต้องดำเนินการสรุปข้อค้นพบของนักวิจัยหรือนักวิชาการที่ได้ศึกษาวิจัยในประเด็นที่ใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงอย่างเป็นระบบแล้วนำมากำหนดหรือ พัฒนาประเด็นคำถามหรือกำหนดสมมุติฐานในการวิจัยให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

2. การเสนอกรอบแนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร

กรอบแนวคิดในการวิจัยเพื่อการสร้างกรอบแนวคิดการวิจัย เป็นขั้นตอนที่เกิดขึ้นหลังจากผู้วิจัยได้ปัญหาการวิจัย และศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องแล้ว ผู้วิจัยจะต้องสังเคราะห์ผลการศึกษาให้เป็นกรอบแนวคิดหรือรูปแบบจำลองที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่ศึกษา โดยใช้แนวคิด หลักการ ทฤษฎี กฎ หรือข้อสรุป เพื่อที่ผู้วิจัยจะได้นำแนวคิดหรือรูปแบบจำลองไปตรวจสอบกับข้อมูลเชิงประจักษ์ว่ามีความสอดคล้องกันหรือไม่ ที่มีรายละเอียดอย่างไร

กรอบแนวคิดในการวิจัย หมายถึง ขอบเขตของเนื้อหาสาระหรือแนวความคิดของผู้วิจัยที่ประกอบด้วยตัวแปรอะไรบ้าง (การวิจัยเชิงพรรณนา) และการระบุความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร (การวิจัยเชิงอธิบาย) ที่จะใช้อธิบายการเกิดขึ้นหรือการเปลี่ยนแปลงเชิงสาเหตุ และผลของปรากฏการณ์ ที่ต้องการศึกษา หรือเพื่อป้องกันความคลาดเคลื่อนในการพิจารณาการศึกษาในประเด็นหลักเดียวกันแต่จะมีประเด็นย่อยๆ ในมุมมองที่แตกต่างกันก็ได้ หรือใช้เป็นแนวทางในการ

กำหนดสมมุติฐานของปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น ซึ่งในการกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัย จะต้องได้มาจากการศึกษาทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องว่ามีแนวทางที่จะอธิบายปรากฏการณ์ในประเด็นการวิจัยอย่างไร หรือมีจุดใดที่ทฤษฎี ยังไม่สามารถอธิบายได้อย่างชัดเจน ครอบคลุม รวมทั้งหลังจากได้ข้อค้นพบในการวิจัย ยังจะสามารถอธิบายข้อค้นพบนั้นๆ โดยใช้ทฤษฎีที่ศึกษาอีกด้วย ดังนั้นจะพบว่าการกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัยที่ดี จะต้องกำหนดขึ้นหลังจากที่ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่ค่อนข้างที่จะครบถ้วน สมบูรณ์แล้ว (สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์, 2546, หน้า 56-58)

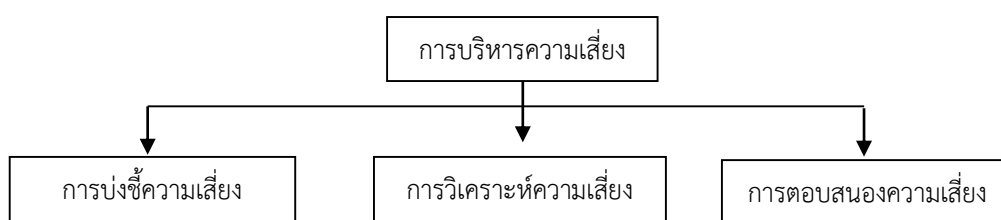
กรอบแนวคิดการวิจัย หมายถึง ความคิดรวบยอดที่แสดงความสัมพันธ์ของความคิดรวบยอดของปรากฏการณ์หรือตัวแปรอย่างชัดเจนและอธิบายได้ด้วยเหตุผลเชิงวิชาการ (บุญใจ ศีรสถิตย์นรากุล, 2547, หน้า 38) การสร้างกรอบแนวคิดการวิจัยเป็นขั้นตอนการนำเอาตัวแปรและประเด็นที่ต้องการทำวิจัย มาเชื่อมโยงกับแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในรูปของคำบรรยาย แบบจำลอง แผนภาพหรือแบบผสม วิธีการสร้างกรอบแนวคิดการวิจัยมีอยู่หลายวิธี แต่ที่รู้จักโดยทั่วไปคือการทบทวนวรรณกรรม หรือการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง วิธีดังกล่าวอาศัยองค์ความรู้เดิมที่ครูบาอาจารย์อบรมสั่งสอน การค้นพบและบันทึกเอาไว้ในสื่อต่างๆ โดยเฉพาะเป็นลายลักษณ์อักษร หากพิจารณาแล้วองค์ความรู้ดังกล่าวเป็นอดีตไปแล้วอาจไม่ทันต่อสถานการณ์ปัจจุบัน หากประเด็นข้อสงสัยหรือปัญหาการวิจัยเป็นเรื่องใหม่ๆ อาจหาแนวคิดหรือทฤษฎี หรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาอธิบายได้ยาก หรือภายหลังจากการทบทวนวรรณกรรมแล้ว ปรากฏว่าตัวแปร

ธงชัย ทองมา

ที่พบยังไม่สมบูรณ์ หรือยังไม่เป็นที่พอใจ ปัญหาเช่นนี้เกิดขึ้นเสมอกับนักวิจัย การศึกษาปรากฏการณ์จริง ในพื้นที่วิจัยจึงเป็นเรื่องต้องดำเนินการเบื้องต้นก่อนการศึกษาจริง (สัญญา เคนาภูมิ, 2558, หน้า 93-102) ทั้งนี้ ศิริชัย กาญจนวาสี (2545, หน้า 46) อธิบายถึงการนำเสนอกรอบแนวคิดการวิจัย สามารถนำเสนอได้ในหลายรูปแบบ ได้แก่ 1) กรอบแนวคิดเชิงพรรณนา เป็นการแสดงกรอบแนวคิดโดยการพรรณนาเป็นข้อความที่ระบุ (1) ตัวแปรที่มุ่งศึกษาในครั้งนี้มีตัวแปรอะไรบ้าง (2) ตัวแปรนี้มีความสัมพันธ์กันอย่างไร และ (3) มีทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องอะไรบ้าง ในการสนับสนุนซึ่งในการนำเสนอกรอบแนวคิดในลักษณะนี้ ถ้ามีหลายตัวแปรจะทำให้มีความยาวในการพรรณนาที่อาจจะก่อให้เกิดความสับสนและไม่ชัดเจนในการทำความเข้าใจ 2) กรอบแนวคิดแบบจำลองหรือฟังก์ชันทางคณิตศาสตร์ เป็นการใช้สัญลักษณ์ทางคณิตศาสตร์ในการแสดงแนวคิด ทฤษฎี หรือความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้นตัวเดียวกับตัวแปรตาม หรือตัวแปรต้นหลายตัวกับตัวแปรตามในรูปแบบของสมการ ทำให้ง่ายต่อการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่มีความชัดเจน

3) กรอบแนวคิดแบบแผนภาพ เป็นการใช้แผนภาพที่แสดงแนวคิด ทฤษฎี หรือความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่มีความเชื่อมโยงซึ่งกันและกันเพื่อให้เกิดภาพในการพิจารณาที่ชัดเจนมากขึ้น

Project Management Institute Body of Knowledge (2000) ได้นิยาม การบริหารความเสี่ยงตามความหมาย แบ่งได้เป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่ 1) การบ่งชี้ความเสี่ยง 2) การวิเคราะห์ความเสี่ยง 3) การตอบสนองความเสี่ยง ตามภาพที่ 1 แสดงการบริหารความเสี่ยง



ภาพที่ 1 การบริหารความเสี่ยง
ที่มา: COSO (2004)

จากรูปภาพที่ 1 อธิบายการบริหารความเสี่ยงได้ว่า 1) การบ่งชี้ความเสี่ยง เป็นกระบวนการของการกระทำความเข้าใจในความเสี่ยงที่มีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในโครงการ และความรุนแรงของความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น เป็นการหาความเสี่ยงซึ่งมีโอกาสจะมีผลกระทบต่อโครงการและบันทึกเป็นเอกสารไว้การบ่งชี้ความเสี่ยงควรจะกระทำทั้งความเสี่ยงภายใน เป็นสิ่งที่ทีมงานโครงการสามารถควบคุมได้ เช่น การมอบหมายงานให้กับพนักงาน และความเสี่ยงภายนอกโครงการ เป็นสิ่งที่อยู่นอกการควบคุมของทีมงานโครงการ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม นโยบายของรัฐบาล การเมือง เป็นต้น ข้อมูลที่ใช้สำหรับการบ่งชี้ความเสี่ยง ได้แก่ แผนการบริหารความเสี่ยง และผลลัพธ์ของการวางแผนโครงการ 2) การวิเคราะห์ความเสี่ยง เป็นกระบวนการนำไปใช้ได้กับทุกโครงการเป็นการวิเคราะห์ความเสี่ยง วิเคราะห์ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม ความสำคัญทางการเมือง เศรษฐกิจ การเงิน การวิเคราะห์ความเสี่ยงมีเทคนิคการวิเคราะห์แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้ 2.1) การวิเคราะห์ความเสี่ยงเชิงคุณภาพ เป็นการระบุความเสี่ยงซึ่งเป็นการพิจารณาองค์ประกอบของกระบวนการต่างๆ ความสำเร็จของการระบุความเสี่ยงอาจจะเกิดจากการสัมภาษณ์ การประชุม ระดมความคิด และการใช้ประสบการณ์ส่วนบุคคลในการวิเคราะห์ การทบทวนประสบการณ์ที่เคยเกิดขึ้นในอดีต เพื่อการประเมินความเสี่ยงที่สามารถจัดหมวดหมู่ความเสี่ยงว่าโอกาสที่จะเกิด

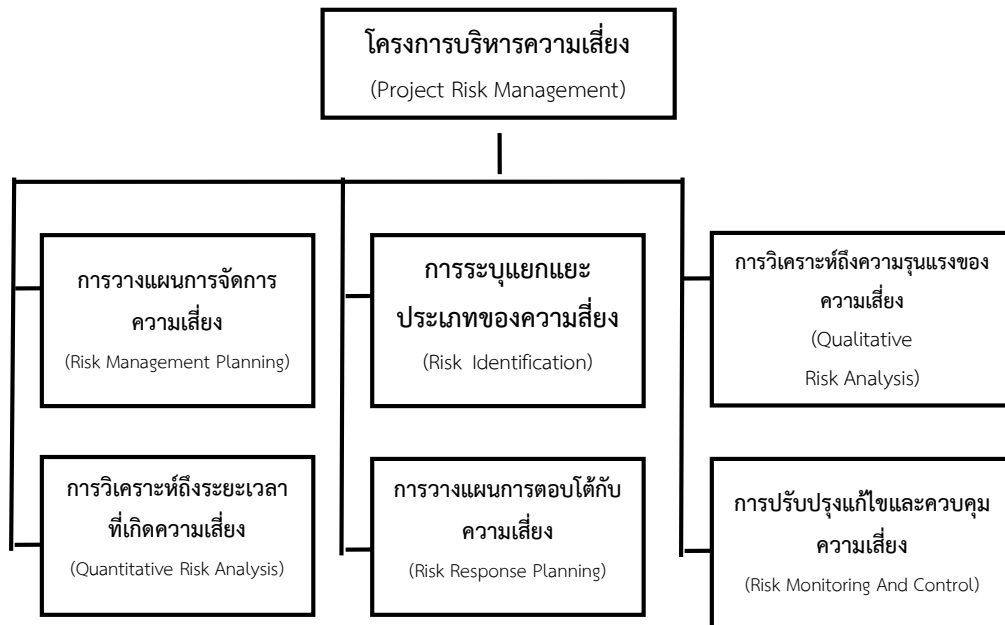
ความเสี่ยงนั้นอยู่ในระดับใด ระดับสูง ระดับปานกลางหรือระดับต่ำ และสามารถระบุผลกระทบต่อโครงการนั้นๆ ได้ 2.2) การวิเคราะห์ความเสี่ยงเชิงปริมาณ เป็นการระบุความเสี่ยงทั้งหมดและวิเคราะห์เชิงลึกในด้านปริมาณทำให้สามารถระบุผลกระทบต่อโครงการในเชิงปริมาณได้ โดยพิจารณาจากเกณฑ์การประเมินความสำเร็จของโครงการ 3 ประการ ได้แก่ ค่าใช้จ่าย เวลา และการปฏิบัติการ ซึ่งมีวิธีการที่วิเคราะห์ความเสี่ยงเชิงปริมาณที่สำคัญในปัจจุบัน คือ การวิเคราะห์ความไว การวิเคราะห์โอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง 3) การตอบสนองความเสี่ยง เป็นการพัฒนาทางเลือกและวิธีป้องกันเพื่อสร้างโอกาสและลดการคุกคามต่อวัตถุประสงค์โครงการ รวมทั้งการบ่งชี้และการมอบหมายบุคคลหรือกลุ่มบุคคลในการรับผิดชอบการตอบสนองความเสี่ยง กระบวนการนี้ต้องสร้างความมั่นใจในความถูกต้องของการบ่งชี้ความเสี่ยง การตอบสนองความเสี่ยง กระบวนการนี้ต้องสร้างความมั่นใจในความถูกต้องของการบ่งชี้ความเสี่ยง การตอบสนองความเสี่ยงจะต้องมีความเหมาะสมต่อความรุนแรงของความเสี่ยง ต้นทุน เวลา การสอดคล้องกับความเป็นจริง และต้องมีผู้รับผิดชอบที่ชัดเจน การตอบสนองความเสี่ยงมีหลายวิธี กลยุทธ์ที่ใช้มากที่สุดอย่างมีประสิทธิภาพจะถูกเลือกให้เหมาะสมกับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเพื่อป้องกันหรือลดความน่าจะเป็น และผลกระทบของความเสี่ยงกลยุทธ์ การตอบสนองความเสี่ยง แบ่งได้เป็น 4 วิธี ได้แก่ (1)

ธงชัย ทองมา

การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (2) การถ่ายโอนความเสี่ยง (3) การลดความเสี่ยงและ (4) การยอมรับความเสี่ยง (COSO, 2004, pp. 1-6)

การเสนอกรอบแนวคิดการบริหารจัดการความเสี่ยง

Project Management Institute Body of Knowledge (2000) กล่าวถึง การบริหารจัดการความเสี่ยง ได้สรุปไว้ว่า การจัดการความเสี่ยงประกอบด้วยความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับการวางแผน การจัดการความเสี่ยง การระบุประเภทของความเสี่ยง การวิเคราะห์ข้อมูล และการปรับแก้ไขให้เกิดความเสี่ยงน้อยลงหรือสามารถที่จะควบคุมความเสี่ยงที่เกิดขึ้นได้ ส่วนสำคัญส่วนใหญ่คือ ส่วนในการเพิ่มเติมกระบวนการจัดการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น เพิ่มเติมความน่าจะเป็นที่จะสามารถจัดการกับความเสี่ยงได้ดีขึ้น และลดความเสียหายที่อาจจะเกิดกับความเสี่ยง ตามภาพที่ 2 แสดงแผนผังการกระบวนการจัดการความเสี่ยง (COSO, 2004, pp. 1-6)



ภาพที่ 2 แสดงแผนผังกระบวนการจัดการความเสี่ยง

ที่มา: Project Management Institute (2004)

จากรูปภาพที่ 2 อธิบายแผนผังกระบวนการจัดการความเสี่ยงได้ว่ากระบวนการต่างๆ ตามแผนผังกระบวนการจัดการความเสี่ยง ประกอบด้วยกระบวนการดังนี้ 1) การวางแผนการจัดการความเสี่ยง 2) การระบุแยกแยะประเภทของความเสี่ยง 3) การวิเคราะห์ถึงความรุนแรงของความเสี่ยง 4) การวิเคราะห์ถึงระยะเวลาที่เกิดความเสี่ยง 5) การวางแผนการตอบโต้กับความเสี่ยง

6) การปรับปรุงแก้ไขและควบคุมความเสี่ยง โดยทุกๆ กระบวนการจัดการจะมีความสัมพันธ์ต่อกัน ซึ่งแต่ละกระบวนการเหล่านี้ทำให้เกิดผลกระทบต่อบุคคลหรือกลุ่มงานต่างๆ ของบุคคล โดยจะถูกนำไปใช้เป็นพื้นฐานในการจัดการความเสี่ยงในโครงการต่างๆ ถ้าโครงการถูกแบ่งออกเป็นส่วนงานย่อยหลายส่วนงาน ถึงแม้ว่าแต่ละกระบวนการจะมีความหมายของตัวเองโดยตรง ก็ยังคงมีส่วนงานที่ทำงานทับซ้อนกับอยู่เสมอซึ่งจะอธิบายต่อไป (COSO, 2004, pp. 1-6)

จากคำนิยามดังกล่าวการบริหารความเสี่ยงขององค์การในยุคสมัยใหม่มีการเปลี่ยนแปลงไปสู่ การบริหารความเสี่ยงเชิงบูรณาการ เพื่อการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กิจการ ซึ่งมาจากการมองในมุมสูง หรือแบบ Bird-Eye View ของผู้บริหารระดับสูงขององค์การ และ COSO เองก็เป็นองค์การที่พยายามผลักดันให้ธุรกิจมีการบริหารความเสี่ยง ซึ่งการบริหารงานเพื่อเพิ่มมูลค่าเพิ่มให้กิจการจะมีตัวตั้งเป็นการบริหารงานเพื่อให้ได้มูลค่าเพิ่มสูงสุด ซึ่งถ้าทำได้ “ตามเป้า” เลยทีเดียวก็ออกจะดูประหลาด ดังนั้นจึงน่าจะได้ “สูงกว่าเป้า” หรือ “ต่ำกว่าเป้า” ซึ่งประการหลังนี้ ก็คือ “ความเสี่ยง” นั้นเอง (COSO, 2004, pp. 1-6)

กรอบงานการบริหารความเสี่ยงระดับองค์การตามแนว COSO - ERM ประกอบด้วย องค์ประกอบ 8 ด้านที่สัมพันธ์กัน ได้แก่ 1) สภาพแวดล้อมภายใน 2) การกำหนดวัตถุประสงค์ 3) การระบุเหตุการณ์ 4) การประเมินความเสี่ยง 5) การตอบสนองต่อความเสี่ยง 6) กิจกรรมควบคุม 7) สารสนเทศและการสื่อสาร และ 8) การติดตามผล เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกัน 4 ประการ ได้แก่ วัตถุประสงค์ ด้านกลยุทธ์ ด้านการปฏิบัติงาน ด้านความเชื่อถือได้ของรายงาน และด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและสัญญา โดยสามารถประยุกต์ใช้ในการบริหารความเสี่ยงกับองค์การทุกประเภท ทุกอุตสาหกรรม ทุกระดับไม่ว่าจะเป็นระดับบริษัท ระดับบริษัท ระดับหน่วยธุรกิจ ระดับกิจกรรม และระดับฝ่าย (COSO, 2004, pp. 1-6)

กรอบแนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาการวิจัย

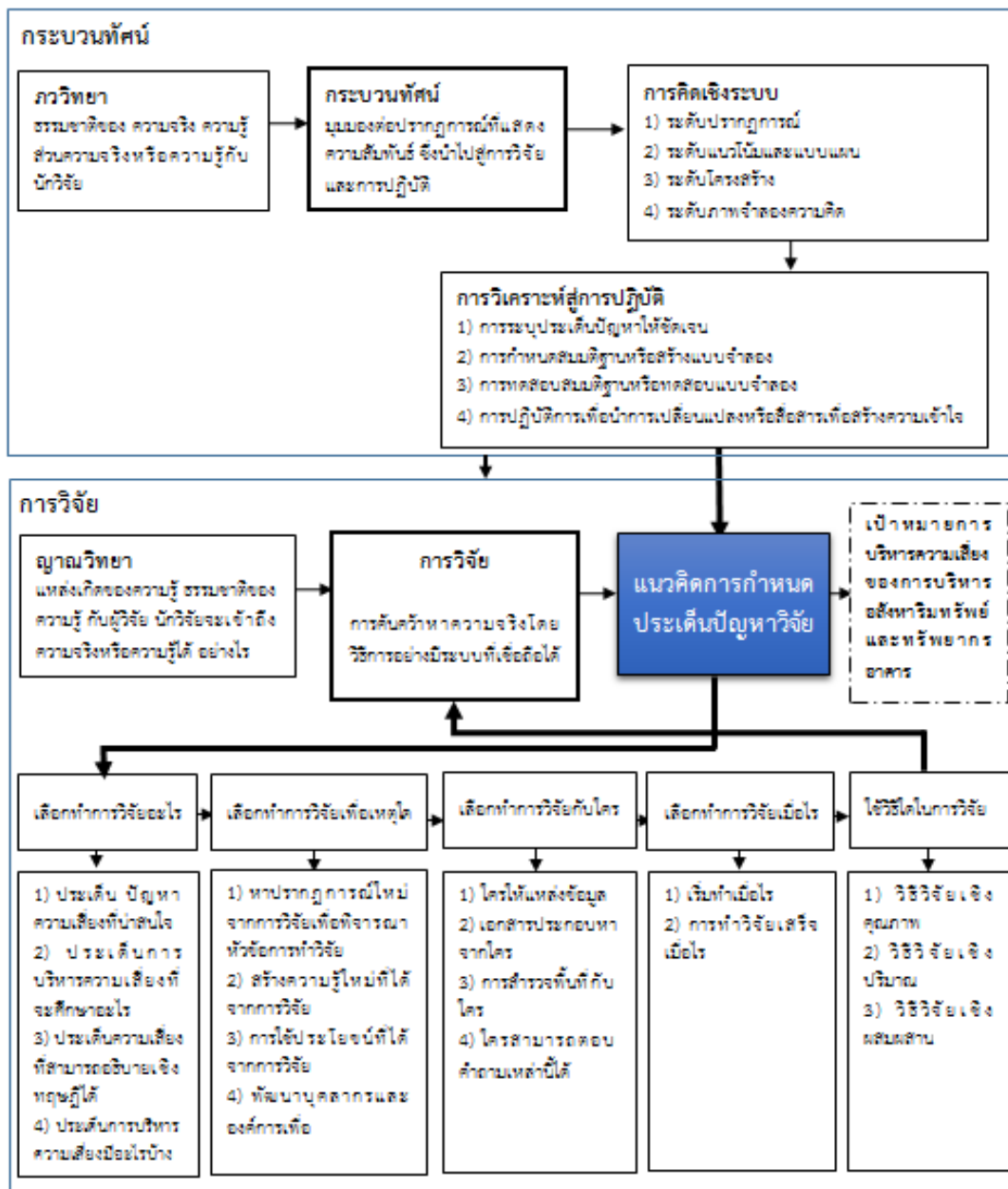
ณัฐรัตน์ ประเทืองบริบูรณ์ (2560, หน้า 300-312) ได้สรุปถึงประเด็นปัญหาในการวิจัยต้องพิจารณาต่อเนื่องไปจนถึงการนำไปสู่การวิจัยว่าประเด็นปัญหาใดบ้างที่จะทำให้การดำเนินการวิจัยบรรลุผลสำเร็จ โดยมีขั้นตอนการพิจารณาประเด็นปัญหาการวิจัยมีองค์ประกอบหลัก คือ 1) เลือกทำการวิจัยอะไร ซึ่งต้องอาศัยหลัก 3 ประการ ประกอบด้วย 1.1 ประเด็นที่สนใจ 1.2 ประเด็นที่มีทรัพยากรเพียงพอต่อการวิจัย 1.3 ประเด็นที่สามารถอธิบายในเชิงทฤษฎีได้ 2) ทำการวิจัยเพื่อเหตุใด ซึ่งต้องพิจารณาเหตุผล 3 ประการ ประกอบด้วย 2.1 เพื่อสร้างความรู้ใหม่ 2.2 เพื่อพัฒนาบุคคลและองค์การ 2.3 เพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะและการแก้ไขปัญหาในระดับต่างๆ ของประเทศ 3) ใช้วิธีใดในการวิจัย ซึ่งต้องพิจารณาจาก 3 วิธีการ ประกอบด้วย 3.1 วิธีเชิงปริมาณ

ธงชัย ทองมา

ด้วยการใช้เครื่องมือ และการแปรผลทางวิทยาศาสตร์เพื่อค้นหาคำตอบ 3.2 วิธีเชิงคุณภาพ ด้วยวิธีการค้นหาคำตอบจากสถานการณ์จริง และสถานการณ์แวดล้อม 3.3 วิธีผสมผสาน ด้วยการนำทั้งสองวิธีมาค้นหาคำตอบร่วมกัน

สรุปได้ว่ากรอบแนวคิดการวิจัยเป็นแนวคิด ความคิดรวบยอดที่แสดงความสัมพันธ์ของ ความคิดรวบยอดของปรากฏการณ์หรือตัวแปรอย่างชัดเจน หรือรูปแบบจำลองที่ได้สร้างและพัฒนา ใช้ในการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่ศึกษาในการวิจัยครั้งนั้นๆ หรือขอบเขตของเนื้อหาสาระหรือแนวความคิดของผู้วิจัย โดยมีแนวคิด หลักการ ทฤษฎี กฎ หรือผลการวิจัย เพื่อที่ผู้วิจัย จะได้นำไปศึกษาและใช้ตรวจสอบข้อมูลกับข้อมูลเชิงประจักษ์ว่า มีความสอดคล้องกันหรือไม่ อย่างไร

ผู้ศึกษาจึงพัฒนากรอบแนวคิดเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร จากองค์ความรู้ในเรื่องของการทบทวนพื้นฐานความรู้เกี่ยวกับ ทฤษฎี งานวิจัยและแนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร เพื่อเป็นแนวทางที่นำไปสู่การวิจัยในอนาคต ได้แก่ 1) พิจารณาหัวข้อการทำวิจัย 2) การกำหนดวัตถุประสงค์การวิจัย 3) ประเด็นความสำคัญของปัญหาที่นำไปสู่งานวิจัย และ 4) ใช้ระเบียบวิธีการใดในการวิจัย ซึ่งจากความหมายดังกล่าวมาทั้งหมดแล้ว เพื่อให้การมองเห็นภาพที่แสดงถึงกรอบแนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาการวิจัย ได้อย่างชัดเจน ตามภาพที่ 3



ภาพที่ 3 กรอบแนวคิดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร

ที่มา: มาจากการสังเคราะห์เนื้อหาและการสรุปความของผู้ศึกษา

บทสรุป

แนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหาร อสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร ผู้ศึกษาต้องการนำเสนอกระบวนการทั้งหมด ซึ่งเป็นแนวคิด ที่ต้องการนำเสนอเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์แก่นักวิจัย นิสิตนักศึกษา เจ้าของ ผู้ลงทุน ผู้ใช้งาน ผู้มาติดต่อ และผู้สนใจทั่วไปในการนำไปประยุกต์ใช้ ผู้วิจัยต้องมีความรู้ความเข้าใจต่อกระบวนการ วิจัย โดยการศึกษาทบทวนวรรณกรรม การทบทวนพื้นฐานความรู้เกี่ยวกับ ทฤษฎี งานวิจัย ที่เกี่ยวข้อง โดยการรวบรวมข้อมูล การนำข้อมูลมาสังเคราะห์ความรู้ตามหลักการทางวิชาการ ตามกรอบแนวคิดที่นำเสนอจะเป็นแนวทางในการดำเนินการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัย ทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร เพื่อนำไปสู่การวิจัย ในบริบทต่างๆ กระบวนการบริหารความเสี่ยงนั้น ควรสร้างต้นแบบวงจรความเสี่ยงขึ้นมา เพื่อให้ เห็นภาพรวมของขั้นตอนต่างๆ ที่ควรดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้แก่ การทำความเข้าใจวัตถุประสงค์หลักของธุรกิจ การสำรวจความเสี่ยง การค้นหาและคัดกรอง ี่ความเสี่ยง การวิเคราะห์ความเสี่ยง การประเมินและการจัดลำดับความเสี่ยง การบริหาร ความเสี่ยงและการตรวจสอบความเสี่ยง ซึ่งองค์การไม่สามารถปฏิเสธการบริหารจัดการความเสี่ยง ได้ แต่จะเรียนรู้ที่จะลดหรือป้องกันได้อย่างไร เพื่อให้องค์การสามารถดำรงอยู่ได้อย่างมี ประสิทธิภาพในทุกสถานการณ์ ดังที่ ฌ็อง-ฌัก ดันย ประเทืองบริบูรณ์ (2560) ได้สรุปถึงประเด็นปัญหา ในการวิจัยต้องพิจารณาต่อเนื่องไปจนถึงการนำไปสู่การวิจัยว่าประเด็นปัญหาใดบ้างที่จะทำให้การ ดำเนินการวิจัยบรรลุผลสำเร็จ

จากบทความวิชาการที่ได้ศึกษาสามารถนำกรอบแนวคิดประเด็นปัญหาวิจัยทางการบริหาร ความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำวิจัยใน อนาคต ได้แก่ 1) พิจารณาหัวข้อการทำวิจัย 2) การกำหนดวัตถุประสงค์การวิจัย 3) ประเด็น ความสำคัญของปัญหาที่นำไปสู่งานวิจัย และ 4) ใช้ระเบียบวิธีการใดในการวิจัย โดยผู้ศึกษาได้ทำ การทบทวนวรรณกรรมเพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำวิจัย การบริหารความเสี่ยงของการบริหาร อสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคารในบริบทต่างๆ เพื่อการตรวจสอบและควบคุมคุณภาพ นำไปใช้ในการแก้ไขปัญหาเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจ การปฏิบัติงาน และการส่งมอบงาน การบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการบริหาร อสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้น สร้างความปลอดภัย ลดความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และ

ทรัพยากรอาคาร นักวิจัย นิสิตนักศึกษา และผู้สนใจทั่วไปนำไปประยุกต์ใช้ โดยพิจารณาการทำวิจัยใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงปริมาณ วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ และวิธีวิจัยเชิงผสมผสาน ในการเก็บรวบรวมข้อมูลและนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น เพื่อหาองค์ความรู้ความเข้าใจในทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร เพื่อนำองค์การไปในทิศทางที่เหมาะสมกับการให้ยั่งยืนสืบไป

รายการอ้างอิง

- ชาย โปธิสิตา. (2554). *ศาสตร์และศิลป์แห่งการวิจัยเชิงคุณภาพ* (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์อมรินทร์.
- ชัยเสกสรรค์ พรหมศรี. (2550). *การบริหารความเสี่ยง*. กรุงเทพฯ: บริษัท ออฟเซ็ทครีเอชั่น จำกัด.
- ณัฐรัตน์ น้อย ประเทืองบริบูรณ์. (2560). แนวคิดการกำหนดประเด็นปัญหาวิจัยทางรัฐประศาสนศาสตร์. *วารสารปัญญาวิวัฒน์*, 9(3), 300-312.
- ธงชัย ทองมา. (2558). *การพัฒนาเกณฑ์มาตรฐานการประเมินความเสี่ยงใน การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารสำนักงาน*. วิทยานิพนธ์ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิต, สาขาวิชาการจัดการ, มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- ธงชัย ทองมา และธีระวัฒน์ จันทิก. (2558). การบริหารจัดการความเสี่ยงกับการบริหารการเปลี่ยนแปลง: องค์การในยุคโลกาภิวัตน์. *วารสารวิชาการ Veridian E-Journal*, 8(3).
- ธงชัย ทองมา และธีระวัฒน์ จันทิก. (2559). วิธีการพัฒนาตัวชี้วัดความเสี่ยงด้วยแนวทางการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารสำนักงานเพื่อมุ่งสู่การพัฒนาเกณฑ์การประเมิน. *วารสารวิชาการ Veridian E-Journal*, 9(1).
- นิยม กิमानุวัฒน์. (2559). *การพัฒนารูปแบบการสอนเพื่อพัฒนากระบวนการคิดเชิงระบบสำหรับนักเรียนระดับมัธยมศึกษา*. ดุษฎีนิพนธ์หลักสูตรการศึกษาดุษฎีบัณฑิต, สาขาวิชาหลักสูตรและการสอน, คณะศึกษาศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- บุญใจ ศิริสถิตย์นรากุล. (2547). *ระเบียบวิธีการวิจัยทางพยาบาลศาสตร์* (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: บริษัท ยูแอนดีไอ อินเตอร์มีเดีย จำกัด.
- ปิยนารถ ประยูร. (2548). *วิธีคิดกระบวนการระบบ*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- มกราพันธ์ จุฑารส. (2551). *การคิดอย่างเป็นระบบ: การประยุกต์ใช้ในการเรียนการสอน* (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: โครงการสวัสดิการวิชาการ สถาบันพระบรมราชชนก.

ธงชัย ทองมา

- มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. (2556). *คู่มือการบริหารความเสี่ยงมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ปีการศึกษา 2556*. กรุงเทพฯ: ฝ่ายประกันคุณภาพการศึกษา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร.
- ศิริชัย กาญจนวาสี. (2545). *ทฤษฎีการประเมิน* (พิมพ์ครั้งที่ 3) .กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ราชบัณฑิตยสถาน. (2546). *พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542*. กรุงเทพฯ: บริษัทนานมีบุ๊คส์พับลิเคชั่น จำกัด.
- สมชาย วรภิเษมสกุล. (2553). *ระเบียบวิธีการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์และสังคมศาสตร์* (พิมพ์ครั้งที่ 2). อุตรธานี: อักษรศิลป์การพิมพ์.
- สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์. (2546). *ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์* (พิมพ์ครั้งที่ 12). กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- สัญญา เคนาภูมิ. (2558). การสร้างกรอบแนวคิดการวิจัยโดยใช้ทฤษฎีจากฐานราก. *วารสารวิจัยและพัฒนาวิจัย* ในพระบรมราชูปถัมภ์, 10(3), 93-102.
- เสรีชัย โชติพานิช. (2553). *การบริหารทรัพยากรกายภาพหลักและการและทฤษฎี*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อมร มะลาศรี. (2554). *การพัฒนารูปแบบการประเมินความเสี่ยงทางการศึกษาสำหรับมหาวิทยาลัยราชภัฏ*. วิทยานิพนธ์ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิต, สาขาวิชาวิจัยและประเมินผลการศึกษา, มหาวิทยาลัยมหาสารคาม.
- อัจฉิมา ศิริสวัสดิ์. (2555). *การวิเคราะห์ระบบการบริหารความเสี่ยงของระดับหน่วยงานในสถาบันอุดมศึกษา: กรณีศึกษา คณะวิทยาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*. วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาการจัดการทั่วไป, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- Best, J. W. (1981). *Research in Education*. Englewood cliff, CA: Prentice –Hall, Inc.
- Best, J. W., & Khan, J. V. (1998). *Research in Education* (8th ed.). Boston: Allyn & Bacon.
- Bernstein, P. L. (1996). *Against the Gods: The Remarkable Story of Risk*. New York: John Wiley & Sons.
- Brumale, S., & McDowall, J. (1999). Integrated Management Systems. *The Quality Magazine*, 8(1), 52–58.
- Burns, N., & Grove, S. K. (1997). *The Practice of Nursing Research: Conduct Critique and Utilization* (3rd ed.). Chicago: Rand McNally.

- COSO. (2004). *The Committee of Sponsoring Organization of Treadway Commission. Enterprise Management – Integrated Framework*. Retrieved February 8, 2018, from <https://www.coso.org/Documents/COSO-ERM-Executive-Summary.pdf>
- Gimpelevich, D. (2011). Simulation - based excess return model for real estate development: A practical Monte Carlo simulation- based method for quantitative risk management and project valuation for real estate development projects illustrated with a high- rise office development case study. *Journal of Property Investment & Finance*, 29(2), 115-144.
- Ethridge, D. (1995). *Research Methodology in Applied Economics: Organizing, Planning and Conducting Economic Research*. Ames, Iowa: Iowa State University Press.
- Huffman, F. E. (2003). Corporate real estate risk management and assessment. *Journal of Corporate Real Estate*, 5(1), 31-41.
- Grose, V. L. (1987). *Managing risk*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.
- Janice, M. A. (2013). *Risk Management: an Accountability Guide for University and College Boards*. United States of America: ABG Press Publications.
- Jackson, J., Allum, N., & Gaskell, G. (2006). Bridging Levels of Analysis in Risk Perception Research: The Case of the Fear of Crime. *Forum: Qualitative Social Research*, 7(1), 2.
- Keown, A. J., Martin, J. D., Petty, J. W., & Scott, D. F. Jr. (2002). *Financial Management: Principles and Applications*. New Jersey: Prentice Hall, Upper Saddle River.
- Kerlinger, F. N. (1986). *Foundations of Behavioral Research* (3rd ed.). New York: Holt Rinehard & Winston, Inc.
- K. H. Spencer Pickett. (2006). *Enterprise Risk Management: A Manager'S Journey*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.,
- Kimber, L. B. (1980). Risk reward analysis in corporate real estate decision making. *Industrial Development*, March/April, 24–26.

- Kreuzer, J. M. G. (2001). Foreword: System dynamics in education. *System Dynamic*, 9(2),
- Liebert, R. M., & Liebert, L. L. (1995). *Science and Behavior: An Introduction Methods of Psychological Research* (4th ed.). New Jersey: Prentice –Hall.
- Marek, P., Vetrakova, M., & Babiakova, M. (2015). Facility Management and Its Importance in the Analysis of Building Life Cycle. *Procedia Economics and Finance*, 26, 202-208.
- Marquardt, M. J. (1996). *Building the Learning Organization: A Systems Approach to Quantum Improvement and Global Success*. New York: McGraw-Hill.
- Massingham, P. (2010). Knowledge risk management: a framework. *Journal of Knowledge Management*, 14(3), 464-485.
- McElroy, M. W. (2000). Using Knowledge Management to Sustain Innovation. *Knowledge Management Review*, 3(4), 34-37.
- Neuliep, J. W. (1996). *Human communication theory: Applications and case studies*. Boston: Allyn and Bacon.
- Neuman, W. L. (1997). *Social Research Method: Qualitative and Quantitative Approaches* (3rd ed.). Boston: Allyn and Bacon.
- Nourse, H. O. (1990). Corporate Real Estate Ownership as a Form of Vertical Integration. *Real Estate Review*, 20(3), 67-71.
- Oxford. (1994). *Oxford Advance Learner's Dictionary* (4th ed.). Oxford: Oxford University Press.
- Paul, P. (2012). *Fundamentals of Risk Management Understanding evaluating and implementing effective risk management*. United States: Kogan Page Limited.
- Paul, H. (2013). *Risk Management*. United States: Kogan Page Limited.
- Project Management Institute. (2000). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge*. Pennsylvania, USA: Project Management Institute.
- Project Management Institute. (2004). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK)* (3rd ed.). Pennsylvania, USA: Project Management Institute.

- Richmond, B. (2000). *Toolbox Reprint Series: The Thinking in Systems Thinking Seven Essential Skills*. Waltham: Pegasus Communications.
- Rodrigues, A. G. (2001). *Managing and Modeling Project Risk Dynamics: System Dynamics-Based Framework*. The Fourth European Project Management Conference. n.p.
- Senge, P. (1993). *The Fifth Discipline: The Art & Practice of the Learning Organization*. Boston: Allyn and Bacon.
- Smith, M, E., Thorpe, R., & Lowe, A. (1991). *Management Research: An Introduction*. London: Sage Publication.
- Stoner, S. A., & Shales, N. D. (2001). The implications of discrete variables on portfolio management strategies. *Journal of Corporate Real Estate*, 3(2), 172–181.
- Wiersma, W. (2000). *Research Methods in Education* (7th ed.). Boston: Allyn and Bacon.
- Zio, E. (2006). *An Introduction to The Basics of Reliability and Risk Analysis*. London: World Scientific Publishing Co. Pte. Ltd.