การพัฒนาโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

The Self-Management Potential Strengthen Process Program Development for Elderly in the Field of Real Estate Agency *

พัชรพงศ์ ชวนชม (Patcharapong Chuanchom)[1]

ธีระวัฒน์ จันทึก (Thirawat Chantuk)[2]

พิทักษ์ ศิริวงศ์ (Phitak Siriwong)[3]

[1]นักศึกษาปริญญาเอก สาขาการจัดการ คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร

Graduate student, Program in Management, Faculty of Management Science, Silpakorn University

[2,3] รองศาสตราจารย์ ดร. ประจำคณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร

Assoc. Prof. Dr., Faculty of Management Sciences, Silpakorn University

E-mail : yingsak101@gmail.com

Received: 16 September 2019

Revised: 4 October 2019

Accepted: 16 October 2019

บทคัดย่อ

การวิจัยมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) เพื่อศึกษาแนวโน้มองค์ประกอบของการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้สูงอายุ ที่จะนำไปสู่การจัดการตนเอง และ 2) เพื่อศึกษาแนวทางในการพัฒนาโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยงานวิจัยและพัฒนาเป็นแบบผสมผสานด้วยวิธี 1) การวิจัยเชิงคุณภาพเพื่อตรวจสอบกรอบแนวคิดทฤษฎีด้วยการวิจัยประยุกต์ใช้เทคนิคการวิจัยแบบอนาคตภาพ (Ethnographic Delphi Futures : EDFR) รอบที่ 1

* บทความฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของดุษฎีนิพนธ์ ระดับปริญญาเอก สาขาการจัดการ คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร

และรอบที่ 2 รวม 17 คน จากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 2) การวิจัยเชิงปริมาณ การวิเคราะห์ด้วย เทคนิคลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process : AHP)

ผลการวิจัยพบว่า ผลการวิจัยพบว่า องค์ประกอบของโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มี 7 องค์ประกอบหลัก (KANSEAN) คือ ความรู้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การเจรจาอย่างมีเป้าหมาย การมีเครือข่ายและการประสานงาน การมีทัศนคติที่ดี คุณธรรมจริยธรรม พฤฒพลัง และการจัดการ และผลจากการวิเคราะห์ด้วยเทคนิคลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (AHP) องค์ประกอบหลักทุกองค์ประกอบมีความสอดคล้องกัน และองค์ประกอบด้านคุณธรรมจริยธรรม ผู้เชี่ยวชาญให้มีน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด

คำสำคัญ : นายหน้าอสังหาริมทรัพย์, ผู้สูงอายุ, การจัดการตนเอง

Abstract

This research aims to 1) study trend of elements of being a real estate agency of the elderly that will lead to self-management; 2) study guidelines for the development of self-management capacity building process for the elderly in the field of real estate agency; and 3) develop the process of enhancing the self-management capacity of the elderly In the field of real estate agency. The research is integrated development that has 2 approaches; 1) Qualitative research is divided that to examine the theoretical framework with applied research by Ethnographic Delphi Futures (EDFR) including round 1 and 2 as 17 people from real estate agencies, human resource development experts and elderly experts. As content validation 2) Quantitative research that analyze by Analytic Hierarchy Process (AHP)

The research found that there are 7 elements of the process of enhancing self-management capacity of the elderly in the field of real estate agencies. CAN KESS is a real estate agency's knowledge, goal negotiation, network and coordination, a good attitude and ethics, active aging and self-management that the development of self-management capacity. The result of indicates that every main factors are coherent and ethic factor has the most influence.

Keywords: Real estate agency, Elderly, Self-management

CHAPTER 12

บทนำ

ปัจจุบันโครงสร้างประชากรโลกกำลังเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ โดยสัดส่วนจำนวนประชากรในวัยทำงานและวัยเด็กลดลง เนื่องจากอัตราการเกิดและอัตราการตายของประชากรลดลงอย่างต่อเนื่อง (Christensen, K., 2009) ทำให้ประชากรโดยเฉลี่ยมีอายุยืนยาวขึ้น (อัครวินท์ ศาสนพิทักษ์, 2559) ในการดำเนินนโยบายด้านประชากร และการวางแผนครอบครัวให้ประสบผลสำเร็จตลอดจนความก้าวหน้าในการพัฒนาประเทศทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม ส่งผลให้ประชากรมีสุขภาพดี มีอายุยืนยาวขึ้น และได้รับการศึกษาสูงขึ้นมีความรู้ และทักษะในการป้องกันและดูแลสุขภาพ ตลอดจนการวางแผนครอบครัวที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ผลสำเร็จดังกล่าวทำให้ภาวการณ์เจริญพันธุ์และอัตราการเกิดมีแนวโน้มลดลง จนเกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านโครงสร้างของประชากร (เฉลิมพล แจ่มจันทร์ และคณะ, 2554) องค์การสหประชาชาติได้กำหนดไว้ว่า ประเทศที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป สัดส่วนเกินร้อยละ 10 ของประชากรทั้งประเทศ ถือว่าประเทศนั้นได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) ซึ่งจะเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) เมื่อสัดส่วนประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป เพิ่มเป็นร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศ และกลายเป็นสังคมผู้สูงอายุระดับสุดยอด (Super Aged Society) เมื่อสัดส่วนประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป เพิ่มเป็นร้อยละ 28 ของประชากรทั้งประเทศ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2558) และโครงสร้างประชากรไทยก็มีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกัน

ประเทศไทยที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ทำให้มีความสนใจในประเด็นการศึกษาเกี่ยวกับผู้สูงอายุมากขึ้น ทั้งการวิเคราะห์โครงสร้างประชากร สถานการณ์ ความต้องการการเตรียมความพร้อม และการวิเคราะห์ปัจจัย หรือตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการเป็นผู้สูงอายุที่มีคุณภาพ ดังนั้นการทำความเข้าใจทฤษฎีและกรอบแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับความสูงวัยจึงเป็นสิ่งจำเป็น(อุบลรัตน์ เพ็งสถิตย์, 2554) การเปลี่ยนมุมมองต่อผู้สูงอายุด้วยมุมมองในด้านศักยภาพในการทำงานของผู้สูงอายุ ที่สามารถทำงานตามความเหมาะสมของวัยได้ ลักษณะงานที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุสามารถพิจารณาจากปัจจัย 3 ด้าน ได้แก่ ด้านร่างกาย ด้านจิตใจ และด้านสังคม (ธนยศ สุมาลย์โรจน์, 2558) ผู้สูงอายุจะมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านร่างกาย ในส่วนของระบบต่าง ๆ หรือการเคลื่อนไหวของร่างกาย การเปลี่ยนแปลงทางจิตใจ ที่ส่งผลต่อการพัฒนาการทางด้านบุคลิกภาพ สติปัญญา การเรียนรู้การจำจด ความเครียด และแรงจูงใจ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นต่อสังคม ที่มีความคิดและรู้สึกว่าบทบาทและหน้าที่ของตัวเองลดลง และมองว่ากลายเป็นภาระของสังคม ซึ่งทำให้เกิดอาการซึมเศร้าถอยห่างออกจากสังคมนั้น (Robert Havighurst, 1960) จึงควรสนับสนุนให้ผู้สูงอายุได้มีโอกาสทำงานอยู่ในสังคม รวมทั้งให้มีการพัฒนาศักยภาพของผู้สูงอายุเพื่อให้สามารถกลับเข้าสู่แรงงาน ลักษณะงานไม่ต้องใช้กำลังแรงงานมาก ควรใช้เครื่องมือทุนแรง และงดเว้นงานที่ต้องเคลื่อนไหวเยอะหรือก้ม ๆ เงย ๆ (Czaja and Sharit, 1999) กระบวนการพัฒนาศักยภาพของผู้สูงอายุให้สอดคล้องกับวัย

จึงมีความสำคัญ การพัฒนาศักยภาพให้ทันกับความก้าวหน้าทางวิทยาการตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 ได้ให้ความสำคัญกับองค์ความรู้ในการทำงานอย่างต่อเนื่อง และความก้าวหน้าของวิทยาการรับรู้ (Cognitive Science) ซึ่งเป็นการทำงาน ระหว่างสมองและจิตใจ ความสัมพันธ์ระหว่างความคิด อารมณ์ และการกระทำมีความสำคัญส่งผลให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการดำรงชีวิตของมนุษย์แบบก้าวกระโดด (Disruptive Technology) การพัฒนากระบวนการเสริมสร้างด้วยหลักการที่ส่งผลต่อสมองของผู้สูงอายุจึงเป็นการช่วยชลอการเสื่อมของสมรรถนะของสมองด้วย

ในสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ จากรายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบว่า จำนวนการจดทะเบียนจัดตั้งสูงเป็นอันดับ 2 ของประเทศ (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2558) ก่อให้เกิดการจ้างงาน การบริโภค ตลอดจนการสร้างชุมชน สร้างสังคม และเกิดการลงทุนในประเทศ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการลงทุนค่อนข้างสูง และผลตอบแทนจากการลงทุนสูงด้วยเช่นกัน (Robin, 2018) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้จากการขาย เช่า การพัฒนาบริหารที่ดินให้เกิดรายได้ รวมถึงการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่จำเป็นต้องใช้เงินทุนมากนัก (โสภณ พรโชคชัย, 2558) อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สามารถทำได้ทุกช่วงวัย แม้เข้าสู่วัยผู้สูงอายุในประเด็นที่สังคมมองว่าผู้สูงอายุเป็นภาระของสังคมจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะเปลี่ยนมุมมองใหม่เพื่อดึงศักยภาพของผู้สูงอายุจากประสบการณ์การทำงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มาใช้ให้เกิดเป็นประโยชน์แก่ผู้อื่น และสังคม เพื่อให้ผู้สูงอายุได้เห็นคุณค่าในตนเอง (Self esteem)จึงจำเป็นต้องพัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะ เกี่ยวกับความความรู้ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ด้านการเจรจาอย่างมีเป้าหมาย ด้านการมีเครือข่ายและการประสานงาน ด้านการมีทัศนคติที่ดี ด้านคุณธรรมจริยธรรม และพฤฒพลัง (Active aging) รวมทั้งการเห็นคุณค่าในตนเอง (Self esteem) เป็นการประเมินตนเองของผู้สูงอายุถึงขีดความสามารถของตนเอง เพื่อการประเมินผลโดยรวมของคุณค่าส่วนบุคคล หรือคุณค่าตามความรู้สึกของคน ๆ หนึ่ง (Rosenberg, 1985) และเป็นการประเมินความรู้สึกเชิงประเมินค่าที่มีต่อตนเองเกี่ยวกับการรับรู้ในความสามารถ (Competence) และความมีคุณค่า (Worthiness) ซึ่งเกิดการเรียนรู้ที่จะเป็นแรงขับภายในตัวบุคคลให้สามารถตัดสินใจและกระทำต่าง ๆ ดังนั้นการเห็นคุณค่าในตนเองจึงเป็นความรู้สึกที่มีต่อตัวเองจะส่งผลต่อบุคลิกภาพ และพฤติกรรมของบุคคล โดยบุคคลที่มีการเห็นคุณค่าในตนเองสูงจะแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นจากการแสดงออกของตนเอง (Branden, 2001)

การเกิดความย้อนแย้งในตนเองของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในวัยสูงอายุ กล่าวคือ การผันตัวเองจากผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ กลายเป็นผู้ซื้อหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เอง ตลอดจนการหยุดการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมองว่าตนเองอายุมากขึ้น สุขภาพร่างกายเสื่อมลง มองคุณค่าของตนเองลดลง ทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรู้และประสบการณ์จำนวนมากออกจากระบบตลาดแรงงาน งานวิจัยนี้เห็นความสำคัญในการพัฒนาโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในวัยสูงอายุที่

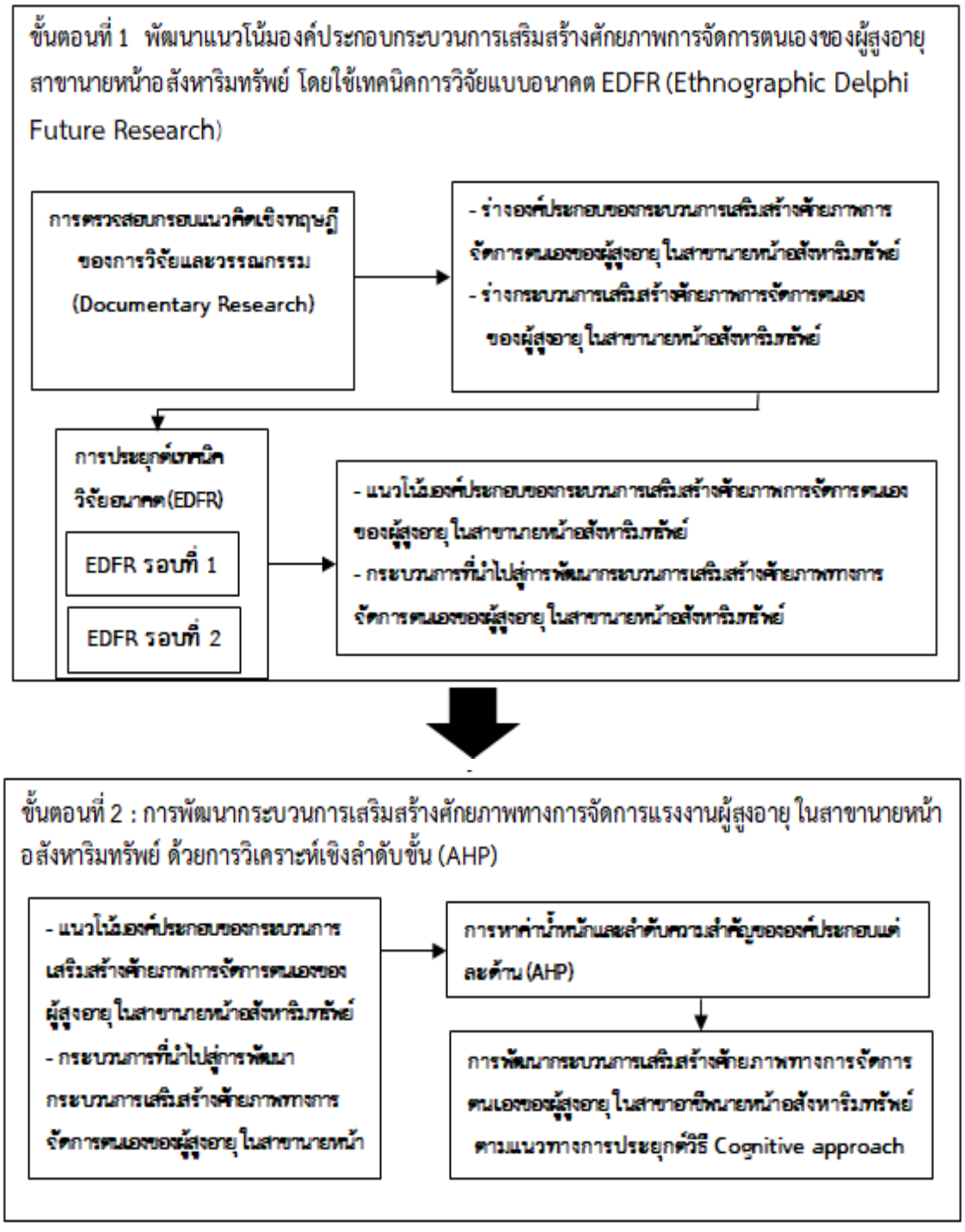
มีประสบการณ์การทำงาน ได้มองเห็นถึงคุณค่าในตนเอง เกิดความภาคภูมิใจในตนเอง ตลอดจนเกิดความพร้อมในการส่งต่อคุณค่าให้ผู้อื่น และองค์กรในฐานะโค้ชหรือที่ปรึกษาให้กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์รุ่นใหม่ ตลอดจนองค์กรที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้วิจัยจึงมีความสนใจศึกษาการพัฒนาโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้สูงอายุที่มีคุณประโยชน์และคุณค่าได้ดึงศักยภาพทั้งความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ ให้คงอยู่ในระบบแรงงาน ตลอดจนองค์กรที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุและประเทศชาติสามารถนำกระบวนการที่ผู้วิจัยได้ศึกษานำไปประยุกต์ใช้ในการดำเนินการทั้งเพื่อประโยชน์ต่อองค์การ และประเทศต่อไป

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวโน้มองค์ประกอบของการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้สูงอายุ ที่จะนำไปสู่การจัดการตนเอง

2. เพื่อศึกษาแนวทางในการพัฒนาโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ทบทวนวรรณกรรม (แนวคิด ทฤษฎี)

แนวคิดการเห็นคุณค่าในตนเองของผู้สูงอายุ

การเห็นคุณค่าในตนเองเป็นการประเมินตนเองของผู้สูงอายุเกี่ยวกับขีดความสามารถของผู้สูงอายุ การเห็นคุณค่าในตนเอง (Self Esteem) เป็นความคิดแนวคิดเกี่ยวกับการเห็นคุณค่าในตนเอง คือ การประเมินผลโดยรวมของคุณค่าส่วนบุคคล หรือคุณค่าตามความรู้สึกของคนๆ หนึ่ง (Rosenberg, 1979) และเป็นการประเมินความรู้สึกเชิงประเมินค่าที่มีต่อตนเองเกี่ยวกับการรับรู้ในความสามารถ (Competence) และความมีคุณค่า (Worthiness) ซึ่งเกิดจากการเรียนรู้สามารถจะเป็นแรงขับภายในตัวบุคคลให้สามารถตัดสินใจและกระทำสิ่งต่าง ๆ โดยผลของการกระทำจะเป็นทางลบหรือบวกก็ขึ้นอยู่กับผลของการเรียนรู้นั้นๆ ดังนั้น การเห็นคุณค่าในตนเองจึงเป็นความรู้สึกที่มีต่อตัวเองอันจะส่งผลต่อบุคลิกภาพและพฤติกรรมของบุคคลนั้น โดยบุคคลที่มีการเห็นคุณค่าในตนเองสูง มักจะแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นในตนเอง โดยการแสดงออกของความเชื่อมั่นที่แสดงออกมาภายนอกอาจไม่ได้มาจากความรู้สึกเห็นคุณค่าในตนเองอย่างแท้จริงถ้าบุคคลนั้นกำลังพยายามเสแสร้ง หรือปกปิดความรู้สึกด้านลบหรือความอ่อนแอ (Weakness) ในตนเอง (Branden, 2001) การเห็นคุณค่าในตนเองยังเป็นความต้องการของแต่ละบุคคล การเห็นคุณค่าในตนเองจึงเป็นเสมือนพลังภายในตนเองที่อยู่ภายในจิตใจ ที่แต่ละคนจะเห็นคุณค่าตนเองในระดับที่แตกต่างกัน ผู้ที่มีการเห็นคุณค่าตนเองในระดับสูง จะมีความเชื่อว่าตนเองทำอะไรก็ประสบความสำเร็จ (Cai et al., 2015) การเห็นคุณค่าในตนเองยังเกี่ยวข้องกับอัตมโนทัศน์ (Self Concept) ของแต่ละบุคคล เพราะเป็นพื้นฐานความรู้สึกที่มีต่อตนเอง (ชัยวัฒน์ วงศ์อายา, 2556)

แนวคิดพฤฒพลัง (Active aging) ของผู้สูงอายุ

การพัฒนาผู้สูงอายุให้เห็นความมีคุณค่าของตนเอง สามารถที่จะพึ่งพาตนเองได้ ไม่เป็นภาระของครอบครัว และสังคมเป็นแนวคิดที่เอาศักยภาพของผู้สูอายุที่มีอยู่ทั้งความรู้และประสบการมีใช้ให้เกิดประโยชน์ และมีคุณภาพชีวติที่ดีของผู้สูงอายุ การพัฒนาผู้สูงอายุให้สามารถพึ่งตนเองได้ มีศักยภาพสามารถทำประโยชน์แก่ตนเอง ครอบครัวและสังคมได้ ตามแนวคิดผู้สูงอายุมีศักยภาพ หรือพฤฒพลัง (Active aging) โดยองค์การอนามัยโลก (WHO) ได้นำแนวคิดนี้มาอธิบายลักษณะของผู้สูงอายุในสังคมและกำหนดเป้าหมายของการพัฒนาศักยภาพผู้สูงอายุออกเป็น 3 มิติ ได้แก่ มิติด้านสุขภาพ (Health) มิติด้านการมีส่วนร่วม (Participation) และมิติด้านความมั่นคง (Security) (World Health Organization, 2002) ประเทศไทยเป็นหนึ่งในสมาชิกขององค์การสหประชาชาติ ได้นำกรอบแนวคิดพฤฒพลังมาปรับใช้กับสังคมผู้สูงอายุในประเทศไทย ทั้งในการกำหนดนโยบายและแผนยุทธศาสตร์ เช่น แผนผู้สูงอายุแห่งชาติ ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2545-2564) มีมาตรการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพฤฒพลัง ยกตัวอย่างเช่น มาตรการส่งเสริมความรู้ด้าน

การส่งเสริมสุขภาพ ป้องกัน และดูแลตนเองเบื้องต้น มาตรการส่งเสริมด้านการทำงานและการหารายได้ของผู้สูงอายุ มาตรการการให้การศึกษาและการเรียนรู้ตลอดชีวิต (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2560)

แนวคิดการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ

การจัดการตนเองเป็นขั้นตอนมีการเปลี่ยนแปลงมุมมองเกี่ยวกับ พฤติกรรมของตนเอง โดยเป็นกระบวนการมีองค์ประกอบที่ครอบคลุม การตั้งเป้าหมาย (goal selection) การเก็บรวบรวมข้อมูล (information collection) การประมวลและประเมินข้อมูล (information processing and evaluation) การตัดสินใจ (decision making) การลงมือปฏิบัติ (action) และ การสะท้อนตนเอง (self-reaction) (Creer, 2000) ส่วนลอริก และฮอลแมน (Lorig and Holman, 2003) ได้ให้ความหมาย การจัดการตนเอง หมายถึง การที่บุคคลเลือกในการปรับมุมมองและทักษะ จากการเรียนรู้และการฝึกทักษะที่จำเป็นในการดูแลตนเองทั้งในด้านร่างกายและจิตใจ ทำให้ตนเองสามารถนำไปประยุกต์ใช้เพื่อแก้ปัญหาหรือโรคเรื้อรัง ประกอบด้วย การแก้ปัญหา (Problem Solving) การตัดสินใจ (Decision Making) การใช้แหล่งข้อมูล (Resource Utilization) การสร้างความสัมพันธ์แบบหุ้นส่วนกับผู้ให้บริการด้านสุขภาพ (The formation of a Patient Provider Partnerships) การปฏิบัติ (Taking Action) และการปรับให้เหมาะสมในแต่ละบุคคล (Self Tailoring)

วิธีดำเนินการวิจัย

1. เก็บรวบรวมข้อมูล ขั้นตอนนี้เป็นการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยเรื่อง การพัฒนาโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แนวคิดพฒฤพลัง แนวคิดการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ และแนวคิดการเห็นคุณค่าตนเองของผู้สูงอายุ (Self esteem)

2. การสัมภาษณ์เพื่อหาแนวโน้มองค์ประกอบโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วยเทคนิค EDFR รอบที่ 1 และรอบที่ 2 ซึ่งขั้นตอนนี้ผู้วิจัยใช้เทคนิคการวิจับแบบ EDFR โดยมีขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดและเตรียมผู้ให้ข้อมูลหลัก ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้คัดเลือกผู้ให้ข้อมูลหลักแบบจง ทั้งหมด 17 คน ประกอบด้วยกลุ่มนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10 คน กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ จำนวน 4 คน และกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านพัฒนาผู้สูงอายุ จำนวน 3 คน

ขั้นตอนที่ 2 การสัมภาษณ์ EDFR รอบที่ 1 ในการสัมภาษณ์ประกอบด้วยกัน 2 ประเด็นหลัก ดังนี้ 1) แนวโน้มขององค์ประกอบการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ 2) แนวโน้มของกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนที่ 3 การวิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากการสัมภาษณ์มาวิเคราะห์ด้วยเทคนิคพรรณนาเชิงวิเคราะห์เนื้อหา (Analytical Description) ดังนี้ 1) การศึกษาเอกสารเป็นกรอบการวิเคราะห์สังเคราะห์ 2) การจัดกลุ่ม ประเด็น ความถี่ของประเด็นที่เหมือนและแตกต่าง โดยจัดระเบียบข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ในประเภทเดียวกันเข้าด้วยกัน โดยที่ผู้วิจัยพยายามรักษาคำพูดของผู้ให้สัมภาษณ์ไว้ให้มากที่สุด 3) กำหนดแนวโน้มที่ผู้เชี่ยวชาญกล่าวถึงด้วยเทคนิคสามเส้า (Triangulation)

ขั้นตอนที่ 4 การสร้างแบบสอบถามเพื่อเป็นเครื่องมือสัมภาษณ์ EDFR รอบที่ 2 ผู้วิจัยนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลหลักได้แบบสอบถามมีลักษณะเป็นแบบมาตราประมาณค่าระดับ (Rating Scale) แบ่งออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่ 5 (แนวโน้มทักษะในระดับมากที่สุด) 4 (แนวโน้มทักษะในระดับมาก) 3 (แนวโน้มทักษะระดับปานกลาง) 2 (แนวโน้มทักษะระดับน้อย) และ 1 (แนวโน้มทักษะระดับน้อยที่สุด) ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลหลักทุกคนมารวมกัน ลดข้อความที่ซ้ำกันหรือส่วนที่เกินจากกรอบของการวิจัย

ขั้นตอนที่ 5 การทำ EDFR รอบที่ 2 เมื่อสร้างแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้ดำเนินการนำส่งแบบสอบถามให้ผู้เชี่ยวชาญด้วยตนเอง ในแบบสอบถามผู้เชี่ยวชาญแต่ละคนจะได้รับข้อมูลแนวโน้มของผู้เชี่ยวชาญคนอื่น และแนวโน้มคำตอบเดิมของตนเอง โดยผู้เชี่ยวชาญพิจารณาคำตอบแต่ละแนวโน้มทั้งหมด สามารถเปลี่ยนแปลงคำตอบเดิมของตนได้ ถ้ามีความคิดเห็นไม่ตรงกับกลุ่มแต่ไม่มีเหตุผลประกอบถือว่าเป็นการยอมรับกับความคิดเห็นของกลุ่มส่วนใหญ่ รวมถึงการยืนยันคำตอบเดิมที่ผู้เชี่ยวชาญได้ให้แนวโน้มในรอบแรกจากการสัมภาษณ์

3. การวิเคราะห์ลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process : AHP) ขององค์ประกอบการโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การประเมินผลด้วยผู้เชี่ยวชาญในการฝึกอบรมนายหน้าสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการจัดฝึกอบรมมากกว่า 10 ปี โดยผู้วิจัยได้เลือกผู้ประเมินผลจำนวน 7 คน

4. ตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหาของแบบสอบถามการตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ โดยนำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นไปตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหาโดยใช้เทคนิคการหาค่าดัชนีความสอดคล้องจากข้อคำถาม (Index of Item Objective Congruence : IOC) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามไปให้ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 คน เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขก่อนนำไปใช้

ผลการวิจัย

1. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแนวโน้มโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการศึกษาค้นคว้า ข้อมูลการจัดการตนเอง แนวคิดพฤฒพลัง ทั้งจากเอกสาร หนังสือ รายงานวิจัย บทความ และวารสารวิชาการทั้งในประเทศและต่างประเทศ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการค้นคว้าจาก Internet ผ่าน Website ทั้งในและต่างประเทศ แบ่งออกทักษะออกเป็น ประกอบด้วย 7 องค์ประกอบหลัก (KANSEAN) ได้แก่ ความรู้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Knowledge, K) การเจรจาอย่างเป้าหมาย (Negotiation, N) การมีเครือข่ายและการประสานงาน (Network, N) การมีทัศนคติที่ดี (Attitude, A) พฤฒพลัง (Active Aging, A) และการจัดการตนเอง (Self management, S)

2. ผลการประยุกต์ใช้เทคนิคการวิจัยแบบอนาคตภาพ (Ethnographic Delphi Futures : EDFR) รอบที่ 1 โดยการสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้เชี่ยวชาญ แบ่งโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น ประกอบด้วย 7 องค์ประกอบหลัก หรือโมเดล KANSEAN คือ องค์ประกอบหลักของโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 7 องค์ประกอบหลัก (KANSEAN) ได้แก่ ความรู้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Knowledge, K)การเจรจาอย่างเป้าหมาย (Negotiation, N) การมีเครือข่ายและการประสานงาน (Network, N) การมีทัศนคติที่ดี (Attitude, A) พฤฒพลัง (Active Aging, A) และการจัดการตนเอง (Self management, S)

3. ผลการทำแบบสอบถาม (EDFR) รอบที่ 2 จากการวิเคราะห์ข้อมูลการสัมภาษณ์การทำ EDFR รอบที่ 1 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถาม EDFR รอบที่ 2 แนวโน้มองค์ประกอบของโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นว่าองค์ประกอบของกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีโอกาสความเป็นไปได้สำหรับการนำไปใช้ในการพัฒนาโปแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้จริงในทุกองค์ประกอบทั้ง 7 ทักษะ โดยค่ามัธยฐาน (Median : Md) ไม่น้อยกว่า 3.5 และค่าพิสัยระหว่างควอไทล์ (Q3-Q1) $\leq$1.5 ทุกรายละเอียดย่อยแต่ละทักษะถือว่าองค์ประกอบของโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

4. การวิเคราะห์ ค่าลำดับความสำคัญและค่าถ่วงน้ำหนักที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญองค์ประกอบหลักของโปรแกรมกระบวนเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของแรงงานผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถจัดลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทั้ง 7 ด้าน ได้แก่ คุณธรรมจริยธรรมเป็นลำดับแรก มีค่าความถ่วงน้ำหนัก 0.428 ลำดับต่อมาคือ ความรู้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีค่าความถ่วงน้ำหนัก 0.270 การมีทัศนคติที่ดี มีค่าความถ่วงน้ำหนัก 0.181 เครือข่ายและการประสานงาน มีค่าความถ่วง

น้ำหนัก 0.062 และการเจรจาอย่างมีเป้าหมาย มีค่าความถ่วงน้ำหนัก 0.032 พฤฒพลัง ค่าความถ่วงน้ำหนัก 0.020 และ การจัดการตนเอง ค่าความถ่วงน้ำหนัก 0.012 โดยค่าอัตราความสอดคล้อง จะต้องไม่เกิน 0.1 หรือ 10% ผลจากการวิเคราะห์อัตราส่วนความสอดคล้องที่ได้มีค่าเท่ากับ 0.095 ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ (Saaty & Vargas, 2012) นั้นการเปรียบเทียบรายคู่ข้างต้นจึงมีความสอดคล้องกันของเหตุผล จะกล่าวได้ว่าองค์ประกอบหลักของโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของแรงงานผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสนำไปพัฒนาเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองได้ต่อไป

5. ผลการวิเคราะห์หาค่าความตรงเชิงเนื้อหา (IOC) โดยการวิเคราะห์ค่าความตรงเชิงเนื้อหาของผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 คน ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นสอดคล้องกัน โดยมีค่า IOC สูงกว่า 0.50 ทุกประเด็น ดังนั้นจึงไม่มีการแก้ไขโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของแรงงานผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และโปรแกรมมีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อนำไปทดสอบในภาคสนามกับกลุ่มเป้าหมาย

อภิปรายผล

1. องค์ประกอบของกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

องค์ประกอบหลักของโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุในสาขาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 7 องค์ประกอบหลัก (KANSEAN) ได้แก่ ความรู้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Knowledge, K) การเจรจาอย่างเป้าหมาย (Negotiation, N) การมีเครือข่ายและการประสานงาน (Network, N) การมีทัศนคติที่ดี (Attitude, A) พฤฒพลัง (Active Aging, A) และการจัดการตนเอง (Self management, S) องค์ประกอบทั้ง 7 องค์ประกอบหลัก มี 5 องค์ประกอบหลักที่เป็นส่วนสำคัญขององค์ประกอบที่มีส่วนทำให้ผู้สูงอายุทำงานในอาชีพนายหน้าอาสังหาริมทรัพย์ และมีองค์ความรู้ประสบการณ์ในการทำงานที่สะสมมามากกว่าวัยอื่น ได้แก่ ความรู้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การเจรจาอย่างมีเป้าหมาย การมีเครือข่ายและการประสานงาน การมีทัศนคติที่ดี และคุณธรรมจริยธรรม โดยองค์ประกอบต่าง ๆ ที่กล่าวมามีส่วนสำคัญในการดำเนินงานตามขั้นตอนของการทำงานนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการสำรวจหาอสังหาริมทรัพย์ การคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ การติดต่อและเจรจากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ การซื้อขายจนสิ้นสุดกระบวนการโอนกรรมสิทธิ์ถือครองอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับการศึกษาของบุญชนะ บุญเลิศ (2553) Wilkinson and Reed (2008) และ Lindhal (2008) กำหนดกระบวนการจัดหาที่ดินออกเป็นขั้นตอนคือ 1) การกำหนดความต้องการที่ดิน เป็นการกำหนดของลักษณะที่ดินที่ต้องการได้มาจากลักษณะโครงการที่ต้องการพัฒนา พื้นที่ที่ต้องการพัฒนา และกลุ่มลูกค้าที่ต้องการและกำหนดรายละเอียด

ทางการเงิน 2) ค้นหาที่ดิน กำหนดการคัดเลือกได้มาจากความต้องการที่ดินใช้ในการสำรวจหาที่ดินที่มีลักษณะตรงกับเกณฑ์ที่คัดเลือก 3) สำรวจที่ดิน หลักจากที่เลือกที่ดินได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดแล้วจึงสำรวจข้อมูลด้านสิทธิการถือครองที่ดินและเจ้าของที่ดิน กฎหมายและข้อบังคับ ลักษณะทางกายภาพของดิน สาธารณูปโภค และรายละเอียดด้านการเงิน 4) ซื้อขายที่ดิน เป็นการติดต่อเจ้าของที่ดิน กำหนดรายละเอียดสัญญาการซื้อขายและเงื่อนไขการซื้อขายกับเจ้าของที่ดิน และท้ายสุดคือการโอนกรรมสิทธิอสังหาริมทรัพย์

การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เมื่อเข้าสู่วัยสูงอายุ การเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านร่างกาย จิตใจ สังคม ทำให้ผู้สูงอายุต้องปรับตัวเพื่อให้สามารถดูแลตนเองและสามารถศักยภาพในการทำงานนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือทำคุณประโยชน์อื่น ๆ ให้เป็นประโยชน์ต่อองค์กรและสังคมได้ โดยมีความเชื่อมั่นในตนเองและมีพลังเสริมสร้างให้สามารถในการดำเนินชีวิตและการทำงานได้ การส่งเสริมพฤฒพลังจึงเป็นแนวทางที่องค์การอนามัยโลกได้ให้ความสำคัญในการเสริมสร้างศักยภาพของผู้สูงอายุให้สามารถคงอยู่ในสังคมที่มีการเปลี่ยนแปลงและการเปลี่ยนแปลงของวัย เพื่อไม่เป็นภาระของครอบครัวและสังคม สอดคล้องกับการศึกษาการเสริมสร้างพฤฒพลัง โดยภัทรพรรณ ทำดี (2560) ได้ศึกษาปัจจัยที่เกื้อหนุนในการเสริมสร้างผู้สูงอายุมีศักยภาพ มีปัจจัยที่สำคัญ คือ 1) การส่งเสริมความเข้มแข็งให้กับตนเองของผู้สูงอายุ ใฝ่เรียนรู้ ตระหนักถึงความสำคัญของสุขภาพ ภาคภูมิใจในคุณค่าตนเอง ยึดหลักคิดในคุณค่าตนเองอย่างสร้างสรรค์ 2) ความสัมพันธ์ในสังคม เป็นบริบทภายนอกที่ช่วยเกื้อหนุนให้ผู้สูงอายุสามารถดึงศักยภาพที่มี หรือเคยมีในตัวออกมา บริบทภายนอก คือ การใช้ชีวิตภายใต้ความสัมพันธ์ทางสังคมที่มั่นคง ประกอบด้วยครอบครัวที่มั่นคง การมีเครือข่ายที่เหนียวแน่นระหว่างเพื่อนและชุมชนที่อยู่อาศัย และ 3) บริบททางวัฒนธรรมที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุอย่างมีศักยภาพ ภายใต้วัฒนธรรมชุมชนที่มีหลักศาสนาเป็นพื้นฐาน การกินอยู่พื้นฐาน และวัฒนธรรมเกี่ยวกับบทบาทหญิงชาย นอกจากนี้การพัฒนาความรู้ของผู้สูงอายุอย่างต่อเนื่องยังเป็นการเสริมสร้างศักยภาพของผู้สูงอายุและเสริมสร้างพฤฒพลัง สอดคล้องกับการศึกษาความสัมพันธ์กับปัจจัยด้านความรู้เกี่ยวกับการสูงอายุ เป็นพื้นฐานของการรับรู้ที่มีต่อกระบวนการสูงอายุ และผู้สูงอายุ จะช่วยลดความวิตกกังวลเมื่อเข้าสู่วัยสูงอายุ ทำให้สามารถเตรียมตัวก่อนและมีพฤติกรรมการเตรียมเข้าสูงวัยสูงอายุที่จะส่งผลต่อพฤติกรรมส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิตของบุคคลที่กำลังเข้าสู่วัยสูงอายุ (Laidlaw et al., 2007) ปัจจัยเกี่ยวกับการเรียนรู้ส่งผลต่อพฤฒพลังของผู้สูงอายุ ซึ่งเป็นกรอบมโนทัศน์ที่นำผู้สูงอายุไปสู่ภาวะพฤฒพลัง (Thanakwang and Soonthorndhada, 2006)

2. การวิเคราะห์ลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process : AHP) ขององค์ประกอบการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ด้วยการวิเคราะห์ลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ องค์ประกอบหลักทั้ง 7 องค์ประกอบมีความสอดคล้องกัน จึงสามารถใช้เป็นองค์ประกอบในโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญโดยมีค่าถ่วงน้ำหนักมากในเรื่องของคุณธรรมจริยธรรมมากที่สุด การทำหน้าที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพที่เกี่ยวข้องกับ

ผลประโยชน์ของรายได้จำนวนมาก ความซื่อสัตย์ต่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และลูกค้าทั้งการทำหน้าที่การซื้อขาย และการให้ข้อมูลที่ถูกต้องจึงมีความสำคัญที่จะต้องยึดมั่นในคุณธรรมจริยธรรมเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือ โดยหน้าที่สิ่งที่นายหน้าชี้ช่องหรือจัดการ คือ เพื่อให้ตัวการเข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอก ซึ่งสัญญาจะเป็นสัญญาอะไรก็ได้ เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าซื้อ สัญญาเช่าทรัพย์ สัญญาจ้างแรงงาน เป็นต้น ขอเพียงสัญญานั้นไม่มีวัตถุประสงค์ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือเป็นการพ้นวิสัย (เจนพล ทองยืน, 2552)

สรุปผลการวิจัย

1. สรุปผลการวิจัยในขั้นตอนการทบทวนเอกสาร กรอบแนวคิดเชิงทฤษฎี และกรอบแนวคิดเชิงทฤษฎี ผู้วิจัยได้ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องเป็นแนวคิดและทฤษฎีที่ผู้วิจัยศึกษาและเป็นกรอบแนวคิดพื้นฐานของการพัฒนาโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แนวโน้มองค์ประกอบหลักโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยการประยุกต์ใช้เทคนิคการวิจัยแบบอนาคตภาพ (EDFR) รอบที่ 1 และรอบที่ 2 จากผู้ให้ข้อมูลหลักจำนวน 17 คน จำแนกเป็น 3 กลุ่ม โดยรอบแรกสัมภาษณ์เชิงลึกจาก จากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาทรัพย์กรมนุษย์ และผู้เชี่ยวชาญด้านผู้สูงอายุ ในรอบที่ 2 ใช้แบบสอบถามถึงแนวโน้มที่ได้จากการสัมภาษณ์ในรอบที่ 1 แนวโน้มองค์ประกอบของโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 7 องค์ประกอบหลัก หรือโมเดล KANSEAN คือ องค์ประกอบหลักของโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 7 องค์ประกอบหลัก (KANSEAN) ได้แก่ ความรู้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Knowledge, K) การเจรจาอย่างเป้าหมาย (Negotiation, N) การมีเครือข่ายและการประสานงาน (Network, N) การมีทัศนคติที่ดี (Attitude, A) พฤฒพลัง (Active Aging, A) และการจัดการตนเอง (Self management, S) ขั้นตอนกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

2. การวิเคราะห์ลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process : AHP) ขององค์ประกอบและโปรแกรมกระบวนการการเสริมสร้างศักยภาพทางการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผลจากการวิเคราะห์องค์ประกอบหลักของโปรแกรมเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 7 องค์ประกอบหลัก (KANSEAN) ได้แก่ ความรู้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การเจรจาอย่างเป้าหมาย การมีเครือข่ายและการประสานงาน การมีทัศนคติที่ดี พฤฒพลัง และการจัดการตนเอง ด้วยการวิเคราะห์ลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ องค์ประกอบหลักทั้ง 7

องค์ประกอบมีความสอดคล้องกัน จึงสามารถใช้เป็นองค์ประกอบในโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญโดยมีค่าถ่วงน้ำหนักมากในเรื่องของคุณธรรมจริยธรรมมากที่สุด รองลงมาเป็นความรู้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนอแนะการวิจัยครั้งต่อไป

1. การพัฒนาโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วยแนวคิดวิธีการทางปัญญาประยุกต์ (Cognitive approach) ขั้นตอนการกระตุ้นด้วยสิ่งเร้าโดยประยุกต์ใช้สื่อ ควรคำนึงถึงความเหมาะสมเพื่อให้เกิดความสนใจในการเข้าร่วมพัฒนาโปรแกรมเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุ ได้แก่ ระยะเวลาในการใช้สื่อ และเนื้อหาของสื่อ เพื่อให้การกระตุ้นเป็นจุดเริ่มต้นของการเข้าร่วมโปรแกรมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. แนวทางการพัฒนาโปรแกรมเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีการทางปัญญา (Cognitive approach) ผู้เข้าร่วมโปรแกรมกระบวนการต้องสามารถสร้างความจำขณะเข้าร่วมโปรแกรม (Working memory) ให้เกิดขึ้นได้ขณะดำเนินกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเอง เพราะการเกิดความจำขณะเข้าร่วมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองของผู้สูงอายุจะเป็นส่วนสำคัญในการดึงความรู้ที่สะสมอยู่ในความจำระยะยาวเพื่อให้ผู้สูงอายุที่เข้าร่วมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพการจัดการตนเองสามารถนำมาประยุกต์ใช้งานร่วมกันและเป็นการพัฒนาให้ผู้เข้าร่วมกระบวนการเสริมสร้างศักยภาพจะได้เกิดทักษะความสามารถที่เกิดจากปัญญา

รายการอ้างอิง

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2558). *ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพฯ: กองข้อมูลธุรกิจ.

เจนพล ทองยืน. (2552). *กฎหมายธุรกิจ*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

เฉลิมพล แจ่มจันทร์ และสวรัย บุณยมานนท์. (2554). *แรงงานสูงวัยและการคาดการณ์ผลกระทบจากการขยายกำหนดเกษียณอายุ. ประชากร และสังคม 2554: จุดเปลี่ยนประชากร จุดเปลี่ยนสังคมไทย*. นครปฐม: สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.

ชัยวัฒน์ วงศ์อายา. (2556). *การเห็นคุณค่าในตนเอง*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยมหิดล.

ธนยศ สุมาลย์โรจน์ และฮานานมูฮิบบะตุดดีน นอจิ สุขไสว. (2558). *ผู้สูงอายุในโลกแห่งการทำงาน: มุมมองเชิงทฤษฎีทางกายจิตสังคม*. กรุงเทพฯ: สถาบันการจัดการปัญญาภิวัฒน์.

บุญชนะ บุญเลิศ. (2553). *สูตรลับการสร้างเงินในอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น.

ภัทรพรรณ ทำดี. (2560). ตัวตน สังคม วัฒนธรรม : เงื่อนไขสู่การสูงวัยอย่างมีศักยภาพ. *วารสารสังคมศาสตร์*, *47*(2), 109-131.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2558). *สรุปผลที่สำคัญการทำงานของผู้สูงอายุในประเทศไทย ปี พ.ศ. 2557.* วันที่ค้นข้อมูล 5 เมษายน 2559, http://www.nso.go.th/sites/2014/DocLib13/%e0%b8%94%e0%b9 _%89%e0%b8%b2%e0%b8%99%e0%b8%aa%e0%b8%b1%e0%b8%87%e0%b8%84%e0%b8%a1/%e0%b8%aa%e0%b8%b2%e0%b8%82%e0%b8%b2%e0%b9%81%e0%b8%a3%e0%b8%87%e0%b8%87%e0%b8%b2%e0%b8%99/Labor_of_the_elderly/Labor_of_the_elderly_2557/7.%20%e0%b8%aa%e0%b8%a3%e0%b8%b8%e0%b8%9b%e0%b8% 9c%e0%b8%a5%e0%b8%97%e0%b8%b5% e0%b%88%e0%b8% aa%e0%b8%b3%e0%b8% 84%e0%b8%b1%e0%b8%8d.pdf

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2560). *ดัชนีพฤฒพลังผู้สูงอายุไทย.* กรุงเทพฯ: บริษัท เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่น จำกัด.

โสภณ พรโชคชัย (2558). *ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.* กรุงเทพฯ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.

อัครวินท์ ศาสนพิทักษ์. (2559). การขยายอายุที่จะเกษียณในสังคมผู้สูงอายุ. *วารสารมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธนบุรี, 11*(24), 90-96.

อุบลรัตน์ เพ็งสถิตย์.(2543). *จิตวิทยาผู้สูงอายุ.* กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

Branden, N. (2001). *The psychology of self-esteem: a revolutionary approach to self-understanding that launched a new era in modern psychology*. Hoboken, NJ: Jossey-Bass.

Cai, Z., Guan, Y., Li, H., Shi, W., Guo, K., Liu, Y., ... & Hua, H. (2015). Self-esteem and proactive personality as predictors of future work self and career adaptability: An examination of mediating and moderating processes. *Journal of Vocational Behavior*, *86*, 86-94.

Christensen K., Doblhammer, G., Rau, R., Vaupel J. W. (2009). "Ageing populations" The Challenges Ahead. *The Lancet, 374,* 1196–208.

Creer, T. L. (2000). Self-management of chronic illness. In *Handbook of self-regulation* (pp. 601-629). Academic Press.

Laidlaw, K., Power, M. J., & Schmidt, S. (2007). The Attitudes to Ageing Questionnaire (AAQ): development and psychometric properties. *International Journal of Geriatric Psychiatry: A journal of the psychiatry of late life and allied sciences*, *22*(4), 367-379.

Lindhal, D. (2008). *Emerging Real Estate Markets: How to Find and Profit from Up and Coming Neighborhoods.* New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.

Lorig, K. R., & Holman, H. R. (2003). Self-management education: history, definition, outcomes, and mechanisms. *Annals of behavioral medicine*, *26*(1), 1-7.

Havighurst, R. J. (1963). Successful aging. *Processes of aging: Social and psychological perspectives*, *1*, 299-320.

Robin, E. (2018). Performing real estate value (s) : Real estate developers, systems of expertise and the production of space. *Geoforum*, *April*(2018). 1-11.

Rosenberg, M. (1979). *Conceiving the Self.* New York: Basic Books.

Saaty, T. L., & Vargas, L. G. (2012). The seven pillars of the analytic hierarchy process. In *Models, methods, concepts & applications of the analytic hierarchy process* (pp. 23-40). Boston, MA: Springer.

Sharit, J., & Czaja, S. J. (1999). Performance of a computer-based troubleshooting task in the banking industry: Examining the effects of age, task experience, and cognitive abilities. *International Journal of Cognitive Ergonomics*, *3*(1), 1-22.

Thanakwang, K. & Soonthorndhada, K. (2006). Attributes of active ageing among older persons in Thailand: evidence from the 2002 survey. *Asia-Pacific Population Journal, 21*(3), 113-135.

Wilkinson, S., & Reed, R. (2008). *Property Development.* Oxford shire: Routledge.

World Health Organization. (2002). *Active Ageing: A Policy Framework.* Geneva: World Health Organization.