

บทที่ ๑

บทนำ

๑.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

พระพุทธศาสนา ถือเป็นศาสนาที่สูงส่งด้วยหลักธรรม กล่าวคือ ผู้ใดปฏิบัติธรรมผู้นั้นย่อมมีความสุข ส่วนจะมีความสุขระดับใดนั้น ขึ้นอยู่กับการปฏิบัติของแต่ละบุคคล ดังนั้น การศึกษาพระพุทธศาสนาจึงเป็นการศึกษาเพื่อถึงความหลุดพ้น หมายความว่าเริ่มต้นด้วยการศึกษาปริยัติให้รู้หลักการสำคัญจนเข้าใจแล้วจึงลงมือปฏิบัติ คือทดลองปฏิบัติตามทฤษฎีที่เรียนมา และการปฏิบัตินี้จะนำไปสู่ความรู้แจ้งเห็นจริงแบบรู้แจ้งแทงตลอด จนสามารถเข้าถึงความหลุดพ้น คือ พระนิพพาน เรียกว่า รู้แล้วละและปล่อยวาง ธรรมะในพระพุทธศาสนาจึงมิใช่มีไว้เพื่อศึกษาหรือตอบสนองความต้องการเพียงเพื่ออยากรู้เท่านั้น แต่เป็นการศึกษาเพื่อปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของตนเองให้มีชีวิตที่ดีมีความสุขแบบครองเรือนไปจนถึงสุขแบบพ้นจากเรือนและโลก^๑ พุทธจริยธรรมได้มีทัศนะต่อจุดมุ่งหมายของธุรกิจว่า เป็นกิจกรรมด้านหนึ่งของชีวิตมนุษย์ที่ต้องการแสวงหาความสุข ความพึงพอใจทางโลกวัตถุ ซึ่งเป็นจุดมุ่งหมายเบื้องต้นแห่งชีวิตของมนุษย์ที่จะพึงประสงค์ แม้กระนั้นก็ตามธุรกิจยังมีความสำคัญต่อชีวิตมนุษย์ เพื่อยังความบริบูรณ์ในวัตถุให้เกิดขึ้นเพื่อเป็นการก้าวไปสู่จุดมุ่งหมายในทางพระพุทธศาสนา คือ นิพพาน^๒ จุดมุ่งหมายเพื่อตนเอง พุทธจริยธรรมได้วางจุดมุ่งหมายอันเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการด้วยหลักทฤษฎีธัมมิกัตถะประโยชน์^๓ ซึ่งยังประโยชน์ให้เกิดขึ้นในโลกนี้โดยสร้างความสมบูรณ์ด้านปัจจัยเครื่องบริโภคนำให้เพียงพอโดยไม่ต้องกังวลเกี่ยวกับวัตถุอีกต่อไป ดังได้กล่าวไว้แล้วในจุดมุ่งหมายของจริยธรรม พุทธจริยธรรมมีจุดมุ่งหมายเพื่อควบคุมความอยากในวัตถุ โดยเน้นควบคุมความอยากในปัจจัยเครื่องบริโภค ให้บริโภคแต่พอประมาณตามหลักมัตตัญญูตา^๔ เน้นความพอดี คือ รู้จักประมาณในการเสพสอยวัตถุแต่พอควร ไม่ก่อให้เกิดความลำบากและไม่สร้างภาระด้านวัตถุให้แก่ตนเอง อีกทั้งไม่เบียดเบียนสังคมและธรรมชาติแวดล้อมด้วยพุทธจริยธรรมของธุรกิจมีจุดมุ่งหมายเพื่อคนอื่น จุดประสงค์เพื่อความสุขและเพื่อประโยชน์สุขแก่คนจำนวนมาก โดยไม่เอาเปรียบผู้บริโภค ชื่อสัตย์สุจริต ไว้วางใจได้ ไม่เห็นแก่ตัว ดังที่พระพุทธเจ้าได้ย้ำอยู่เสมอ นั่น คือ การเผยแผ่โดยประธานโอวาทอันเป็นหลักแก่พระภิกษุ ดังนี้

^๑ เสนาะ ผดุงฉัตร, “เศรษฐกิจตามวิถีพุทธ”, พุทธจักร, ปีที่ ๕๘ ฉบับที่ ๖ มิถุนายน, ๒๕๔๗, หน้า ๓๗.

^๒ คณะกรรมการ วัฒนธรรมแห่งชาติ (อึ้งใน) คำพอง งามภักดิ์, “จริยธรรมธุรกิจ ศึกษาเปรียบเทียบแนวคิดประโยชน์นิยมกับแนวคิดทางพระพุทธศาสนา”, วิทยานิพนธ์ปริญญาอักษรศาสตรมหาบัณฑิต, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหิดล, ๒๕๔๓), หน้า ๒๖.

^๓ อัง.อรรถก. (ไทย) ๒๓/๕๔/๓๔๐.

^๔ ที.ปา. (ไทย) ๑๑/๓๓๐/๓๓๓.

“ภิกษุทั้งหลาย เราพ้นแล้วจากบ่วง ทั้งบ่วงที่เป็นของทิพย์ ทั้งที่เป็นของมนุษย์ แม้พวกเธอก็พ้นแล้วจากบ่วงทั้งปวง ทั้งที่เป็นของทิพย์ ทั้งที่เป็นของมนุษย์ ภิกษุทั้งหลายพวกเธอจงจาริกไปเพื่อประโยชน์สุขแก่ชนจำนวนมาก เพื่ออนุเคราะห์ชาวโลก เพื่อประโยชน์เกื้อกูลและความสุขแก่ทวยเทพและมนุษย์”^๕

พุทธจริยธรรมเน้นการปฏิบัติเพื่อนำไปสู่จุดมุ่งหมายสูงสุดในชีวิต อันเป็นจุดมุ่งหมายที่หลุดพ้นจากโลกทางวัตถุเพื่อเข้าสู่การเสวยความสุขอย่างปรมาตมคือนิพพาน^๖ แต่ในส่วนสังคมนาสิกมีกิจกรรมในการทำงานร่วมกับสิ่งต่างๆ ที่มีอยู่ในธรรมชาติและที่มนุษย์สร้างขึ้นเอง เพื่อผลิตสิ่งของและบริการ กระจ่ายแลกเปลี่ยนซื้อขายกัน เพื่อสนองความต้องการของมนุษย์ ซึ่งเรียกว่า การประกอบธุรกิจ^๗ นั่นเอง ในประกอบธุรกิจหากผู้ประกอบการมุ่งหวังแต่เพียงการทำกำไรให้มากมายมหาศาลโดยไม่คำนึงถึงศีลธรรมอันดีงามของมนุษย์ การทำธุรกิจดังกล่าวก็กลับเป็นอันตรายให้กับสังคมได้ เช่น การค้าอาวุธ การค้ามนุษย์ การค่าน้ำเมา การขาดจรรยาบรรณในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การประกอบธุรกิจจริยธรรมจึงเป็นสิ่งที่ถูกกล่าวขานถึงในโลกตะวันตกปัจจุบัน มีการหันมาศึกษาจริยธรรมที่จะนำมาประยุกต์ใช้ในการประกอบธุรกิจกันเป็นอันมาก เพราะก่อให้เกิดความมั่นคงแก่ธุรกิจและอำนวยความสะดวกให้กับสังคมอย่างยั่งยืน ในโลกตะวันออกนั้นหากศึกษาในเชิงลึกเราจะพบว่า พ่อค้าหรือ เศรษฐี คือ นักธุรกิจ ที่มีบทบาทที่ทำให้เกิดความเจริญรุ่งเรืองแก่สังคม เป็นผู้สนใจหลักธรรมทางพระพุทธศาสนา ได้รับประโยชน์จากการนำหลักธรรมไปใช้ในชีวิตจริงในการประกอบธุรกิจของตน ดังตัวอย่างท่านอนาถบิณฑิกเศรษฐี เพราะนอกจากจะใช้พุทธจริยธรรมในการประกอบธุรกิจของตนแล้วยังเกื้อกูลต่อสังคมเช่น การตั้งโรงพยาบาลเพื่อช่วยเหลือคนที่เดือดร้อนในสังคม สร้างวัดถวายพระสงฆ์ บริจาคทรัพย์ในการทำนุบำรุงพระพุทธศาสนาไว้มากมายในปัจจุบันภายใต้การแข่งขันทางการค้าเสรีอย่างรุนแรงในโลกธุรกิจ แต่ละองค์กรต้องบริหารจัดการในการดำเนินธุรกิจให้ตนเองอยู่รอดและได้รับผลกำไรสูงสุดเท่าที่สามารถกระทำได้ผู้บริหารต่างมุ่งเน้นผลประโยชน์ขององค์กรเป็นหลักสำคัญ และดำเนินงานเพื่อเอาชนะคู่แข่ง บางรายอาจมีความเชื่อที่ว่า ธุรกิจกับจริยธรรมไปด้วยกันไม่ได้ ธุรกิจไม่เกี่ยวข้องกับจริยธรรม หรือหากดำเนินธุรกิจแบบมีจริยธรรม อาจทำให้ความสามารถในการแข่งขันลดลง ต้นทุนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และยังผลให้กำไรลดลงในที่สุด ความเชื่อเหล่านี้ทำให้ผู้บริหารมองข้ามจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ เห็นว่าจริยธรรมไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อองค์กรและไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบหรือผลเสียที่เกิดขึ้นกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เช่น คู่แข่งขัน คู่ค้า ผู้บริโภคสิ่งแวดล้อม เป็นต้น^๘

การดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบสัมมาอาชีพประเภทหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขาย เช่าซื้อที่ดินและอาคารปลูกสร้างรวมถึงที่พักอาศัย เป็นหลัก และจากการที่ผู้ศึกษาเป็นบุคคลหนึ่งที่ดำเนินธุรกิจทางด้านนี้ ได้พบเห็นปัญหาจากการดำเนินงานมากมาย อาทิ การที่ผู้ประกอบการไม่สอดคล้องกับลูกค้าในแง่ของข้อมูลบ้าง หรือเมื่อมีลูกค้ายินยอมให้บริษัทขาย

^๕ วิ.ม. (ไทย) ๔/๓๒/๔๐.

^๖ อภิ.สง. (ไทย) ๓๔/๑๓๘๑/๓๔๓.

^๗ รังษี สุทนต์, เศรษฐีแท้พึงธรรม, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สุภาพใจ, ๒๕๕๓), หน้า ๒๓.

^๘ จินตนา บุญบังการ, จริยธรรมทางธุรกิจ, พิมพ์ครั้งที่ ๑๒, (กรุงเทพมหานคร: บริษัทด้านสุทธราการพิมพ์จำกัด, ๒๕๕๓), หน้า ๕๒.

อสังหาริมทรัพย์ให้แล้วก็นำทรัพย์สินนั้นไปขายเสียเอง ทำให้บริษัทเสียผลประโยชน์อันพึงมีพึงได้นอกจากนี้ยังมีปัญหาต่างๆ อีกมากมายไม่ว่าจะเป็นในแง่ของผู้ประกอบการตัวแทนขายทรัพย์เองหรือ ตัวลูกค้าที่ต้องการให้ขายทรัพย์ให้ และลูกค้าที่ต้องการอยากจะได้ทรัพย์โดยให้ทางบริษัท จัดหาให้ก็ตาม หากผู้ประกอบการขาดคุณธรรม จริยธรรม จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจหวังแต่จะหาผลประโยชน์ฝ่ายเดียว ก็อาจทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาอีกมากมาย ดังนั้นผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องอย่างยั้งที่จะต้องมีความคุณธรรม จริยธรรมในการประกอบอาชีพ ดังกล่าว และจะต้องมีการปรับปรุงการทำงาน การให้บริการลูกค้าให้ทันกับยุคสมัยอยู่เสมอ แต่ในขณะเดียวกันก็นำหลักธรรมมาประยุกต์ใช้ โดยผู้ประกอบการดังกล่าวดังกล่าวจะต้องตระหนักถึงความสำคัญในการนำพุทธจริยธรรมมาใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งในไม่ว่าจะเป็นในส่วนของผู้บริหารและพนักงานหรือการเป็นนายหน้าซื้อขายที่ดินก็ดี นอกจากนี้ควรจัดกิจกรรมที่คืนกำไรให้กับสังคม โดยการช่วยเหลือประชาชนทั้งทางร่างกายและจิตใจ อันส่งผลให้การดำเนินธุรกิจประเภทนี้มีความมั่นคงท่ามกลางกระแสการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน

ด้วยผู้วิจัยเป็นบุคคลหนึ่งที่ประกอบอาชีพในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงได้เล็งเห็นความสำคัญและให้ความสนใจที่จะศึกษาวิจัยในเรื่อง “พุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” เพื่อศึกษาพฤติกรรมและปัญหาของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อศึกษาพุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และแนวทางการนำหลักพุทธธรรมมาปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งข้อมูลทางวิชาการในรูปแบบงานวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าข้อมูลที่ได้อาจจากการทำวิจัยในครั้งนี้จักสามารถเป็นกรณีศึกษาเพื่อนำไปเป็นแนวทางในการประยุกต์ใช้พุทธธรรมในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น ๆ อีกทั้งยังเป็นเป็นการนำหลักธรรมมาใช้กับธุรกิจ มีการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างจริยธรรมกับธุรกิจ สามารถมองได้หลายมุมที่สำคัญ คือ การมองพุทธธรรมในฐานะที่เป็นตัวกระตุ้นผู้บริหารให้มีความสนใจในความรับผิดชอบต่อสังคม อีกทั้งยังเป็นแนวทางการนำหลักพุทธธรรมมาปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพสังคมไทยในปัจจุบันได้

๑.๒ วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- ๑.๒.๑ เพื่อศึกษาพฤติกรรมและปัญหาของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ๑.๒.๒ เพื่อศึกษาพุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ๑.๒.๓ แนวทางการนำหลักพุทธธรรมมาปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๑.๓ ปัญหาที่ต้องการทราบ

- ๑.๓.๑ พฤติกรรมและปัญหาของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอะไรบ้าง
- ๑.๓.๒ พุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอะไรบ้าง
- ๑.๓.๓ แนวทางการนำหลักพุทธธรรมมาปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอะไรบ้าง

๑.๔ ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาไว้ ดังนี้

๑.๔.๑ ขอบเขตด้านเนื้อหา มุ่งศึกษาพุทธธรรมในการประกอบอาชีพตามแนวทางพระพุทธศาสนา ความหมาย หลักการ เป้าหมาย ความสัมพันธ์กับหลักธรรมอื่นในกระบวนการปฏิบัติหลักสัมมาอาชีวะในการดำเนินชีวิต และการนำพุทธธรรมมาใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจะได้แนวทางการนำหลักพุทธธรรมมาปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๑.๔.๒ ขอบเขตด้านเอกสาร การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ศึกษาข้อมูลชั้นปฐมภูมิจากคัมภีร์พระไตรปิฎก อรรถกถา ฉบับภาษาไทยของมหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย และศึกษาข้อมูลชั้นทุติยภูมิจากตำราวิชาการและเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องรวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์พระสงฆ์, ผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย, รวมถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว

๑.๔.๓ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ มีวิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบตามสะดวก (Convenience Selection) มุ่งเน้นการศึกษาในเชิงเอกสารและการสัมภาษณ์การสัมภาษณ์พระสงฆ์, ผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย, รวมถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน ๑๐ รูป/คน ดังมีรายชื่อดังต่อไปนี้

๑) พระสุธีวีรบัณฑิต (ไชว ทสสนิโย)

- ผู้ช่วยเจ้าอาวาสวัดศรีสุदारามวรวิหาร
- ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมพระพุทธศาสนาและบริการสังคมมหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย (มจร.)

๒) พระวิสุทธวิราภรณ์ กิตติภทฺโท

- ผู้ช่วยเจ้าอาวาสวัดเทพธิดาราม วรวิหาร
- รองผู้อำนวยการสถานีโทรทัศน์โลกพระพุทธศาสนาเฉลิมพระเกียรติฯ WBTV วัดยานนาวา

๓) พระครูประภัสร์สุดคุณ (สุทัศน์ สุตสโน)

- ผู้ช่วยเจ้าอาวาส วัดเสาชิงช้า อารามหลวง อำเภอเมืองลพบุรี จังหวัดลพบุรี

๔) พระมหาสมาน ชาตวิริโย, ดร.

- อาจารย์ประจำ วิทยาลัยพระธรรมทูต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

๕) ดร.ชัยธนพล ศรีจิวิงษา

- ผู้ประสานงานองค์กรเครือข่ายภาคประชาชนพิทักษ์ชาติ ศาสน์ กษัตริย์ (อพช.).

๖) ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุชน ประวัติดี

- ภาควิชาจิตวิทยา คณะมนุษยศาสตร์
- มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

๗) ดร.ธีรชัย ชุตินันต์

- ประธานหอการค้าจังหวัดกาญจนบุรีและกรรมการสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย
- รองนายกเทศมนตรีเทศบาลเมืองกาญจนบุรี
- รองประธานกรรมการบริหาร บ.เขตอุตสาหกรรม

- ประธานกรรมการ บริษัท ประชาธิปไตยรักสามัคคี (วิสาหกิจเพื่อสังคม) จำกัด

๘) ดร.วีรชัย อนันต์เธียร

- ผู้พิพากษาสมทบศาลเยาวชนไทย
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอเคอร์ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด

๙) ดร. ศิริรัตน์ คลังเย็น

- องค์การบริหารส่วนตำบล, (กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น)
- เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน

๑๐) นายสัมพันธ์ ดวงเพชร

- ผอ.กองผังระบบไฟฟ้า การไฟฟ้านครหลวง

๑.๕ นิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง “พุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ผู้ศึกษาได้ให้คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัยดังนี้

๑.๕.๑ พุทธธรรม หมายถึง ธรรมซึ่งพระพุทธเจ้าทรงค้นพบและนำออกเผยแผ่ หรือคำสอนของพระพุทธเจ้า เกี่ยวกับความจริงตามธรรมชาติของทุกข์และวิธีการดับทุกข์ พุทธธรรม ของพระพุทธเจ้านั้นแต่เริ่มสืบทอดกันด้วยวิธีท่องจำแบบปากต่อปาก สมัยต่อมาจึงได้มีการบันทึกไว้เป็นตัวอักษร คัมภีร์ที่บันทึกพุทธธรรมนั้น เรียกว่า “พระไตรปิฎก” และมีคำอธิบายจัดไว้เป็นหมวดคัมภีร์เรียกชื่อต่างๆ อาทิ อรรถกถา, ฎีกา, อนุฎีกา เป็นต้น

๑.๕.๒ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การประกอบอาชีพขายที่ดิน ที่ดินจัดสรร (Retail Land Sales) การขายที่อยู่อาศัย (Real Estate Sales) หรือการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านพร้อมที่ดิน) และการขายอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อขาย

๑.๕.๓ ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ผู้ที่มีรายได้จากการเป็นที่ปรึกษาในการซื้อ ขาย ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ในที่นี้หมายถึงบุคคลผู้ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเป็นตัวแทนของบริษัทรับฝากขายบ้านมือสอง

๑.๖ ทบทวนเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวเคราะห์เรื่อง “พุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ผู้ศึกษาได้ศึกษาเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๑.๖.๑ เอกสาร

การศึกษาวเคราะห์เรื่อง “พุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ผู้ศึกษาได้ศึกษาเอกสาร ดังนี้

๑) พระพรหมคุณาภรณ์ (ป.อ.ปยุตโต) ได้กล่าวไว้ในหนังสือ “ธรรมานุวัตรชีวิตพุทธจริยธรรมเพื่อชีวิตที่ดีงาม” ว่าคนปัจจุบันจำนวนมากในวงการธุรกิจมองชีวิตว่าเป็นการต่อสู้ระหว่างผลประโยชน์ที่ขัดกัน จึงเกิดเป็นนายจ้างกับลูกจ้าง เมื่อคนถือเอาทรัพย์กับอำนาจเป็นจุดหมายของชีวิตสังคมก็กลายเป็นสนามต่อสู้ระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวที่ขัดกัน เราก็เลยต้องเพียวหาจริยธรรม

สำหรับปกป้องผลประโยชน์เหล่านั้นก็คือ “จริยธรรมเชิงลบ” กล่าวคือ สังคมยึดหลักผลประโยชน์แบบเห็นแก่ตัว โดยยึดสิทธิของแต่ละคนที่จะแสวงหาความสุข ก็เลยต้องการจริยธรรม ดังเช่น สิทธิมนุษยชนมาคอยกันไว้ในระหว่างที่วิ่งหาความสุขนั้น หลักพุทธจริยธรรม เป็นจริยธรรมเชิงบวก ประโยชน์สุขคือจุดหมายหาใช่ทรัพย์และอำนาจไม่ พระพุทธศาสนาถือว่าสังคมเป็นสื่อกลางที่ช่วยให้ทุกคนมีโอกาสนั้นเท่าเทียมกัน ที่จะพัฒนาตนเองและเข้าถึงประโยชน์สุขได้มากที่สุดและนำเอาจริยธรรมมาใช้เพื่อเกื้อหนุนจุดหมายที่กล่าวนี้ นอกจากนั้นท่านพระพรหมคุณาภรณ์ (ป.อ. ปยุตฺโต) ยังได้กล่าวถึงลักษณะสำคัญของเศรษฐศาสตร์แนวพุทธไว้ในหนังสือ “เศรษฐศาสตร์แนวพุทธ” ว่า มีลักษณะเป็นสายกลาง อาจเรียกได้ว่า เศรษฐศาสตร์สายกลาง หรือเศรษฐศาสตร์ มัชฌิมปฏิปทา เพราะระบบชีวิตของพระพุทธศาสนาที่เรียกว่า มรรคนั้น ก็มีชื่ออยู่แล้วว่า มัชฌิมปฏิปทา และองค์ของมรรคแต่ละข้อก็เป็นสัมมา เช่น สัมมาอาชีวะ การที่เป็นสัมมานั้นก็คือ โดยถูกต้อง คือทำให้เกิดความพอดี ความเป็นมัชฌิมก็คือความพอดีนั่นเอง จุดยอดของเศรษฐศาสตร์แนวพุทธอยู่ที่การบริโภคด้วยหลักการที่เรียกว่า โภชนมัตตัญญูตา คือความรู้จักประมาณในการบริโภค รู้จักประมาณ คือ รู้จักพอดี ความประมาณคือความพอดี ตัวกำหนดเศรษฐกิจแนวพุทธนั้นก็คือ มัตตัญญูตา ได้แก่ ความรู้จักประมาณ รู้จักพอดีในการบริโภค หมายถึงความพอดีที่ให้คุณภาพของชีวิตมาบรรจบกับความพึงพอใจ เศรษฐศาสตร์แบบมัชฌิมปฏิปทา มุ่งความดี และความสมดุล ยึดหลักความพอดี คือมีปัญหาและฉันทะ เข้ามาเกี่ยวข้องในพฤติกรรมทางเศรษฐกิจ^{๑๐}

๓) อภิชัย พันธเสน และคณะ กล่าวไว้ในหนังสือ “พุทธเศรษฐศาสตร์” ว่าคงเป็นเรื่องธรรมดาที่ผู้ประกอบการธุรกิจมักจะมองเรื่องยอดขายการตัวเลขกำไรที่เติบโตขึ้นทุกปีเป็นเป้าหมายสูงสุด เปรียบไปแล้วก็เหมือนดัชนีบ่งชี้ความสำเร็จ หากแต่ยังมีนักธุรกิจบางคนที่ยึดติดคำถามว่า แท้จริงแล้วแนวคิดเช่นนี้ถูกต้องและสามารถนำไปสู่ความยั่งยืนจริงหรือไม่ ยิ่งนานวันก็ทำให้พบว่า แท้จริงแล้วกลไกและแนวคิดกระแสหลักของธุรกิจทุกวันนี้ไม่ใช่หนทางที่จะนำพาธุรกิจให้อยู่รอดท่ามกลางความสุขซึ่งจะเกิดขึ้นทั้งกับตัวเองและเพื่อนร่วมงาน จึงหันมาให้ความสนใจกับการนำพุทธจริยธรรมมาประยุกต์ใช้กับการประกอบธุรกิจของตน เพื่อประโยชน์ส่วนรวม และสังคมไทย^{๑๑}

๖) วรภัทร์ ภูเจริญ ได้กล่าวไว้ในหนังสือ “การบริหารวิถีพุทธ” ว่าคนที่ทำธุรกิจก็ต้องหวังผลกำไรกันทั้งนั้น ข้อนี้คงไม่มีใครไม่เห็นด้วย ซึ่งตราบใดที่การกระทำนั้นไม่ผิดศีล ๕ พระพุทธเจ้าได้ตรัสสอนเรื่องของการเป็นพ่อค้าที่ร่ำรวยจะต้องปฏิบัติอย่างไร พอจะสรุปได้ว่าพ่อค้าต้องมีคุณสมบัติ ๓ ประการดังนี้ คือ

๑. ต้องมีตาดี ตาดีก็คือการบริหารสารสนเทศ การตรวจสอบตลาด สำรองความต้องการของลูกค้า คำนวณกำไร ขาดทุน ได้ดี คือรู้ดีในเรื่องเหล่านี้เป็นต้น

^๙ พระพรหมคุณาภรณ์ (ป.อ.ปยุตฺโต), ธรรมานุญชีวิต พุทธจริยธรรมเพื่อชีวิตที่ดีงาม, (นครปฐม:ระฆังทอง, ๒๕๔๓), หน้า ๔-๕.

^{๑๐} พระพรหมคุณาภรณ์ (ป.อ. ปยุตฺโต), เศรษฐศาสตร์แนวพุทธ, พิมพ์ครั้งที่ ๙, (กรุงเทพมหานคร: มูลนิธิโกลดสัมทอง, ๒๕๔๒), หน้า ๔๖-๔๗.

^{๑๑} อภิชัย พันธเสนและคณะ, พุทธเศรษฐศาสตร์ ฉบับนิสิต นักศึกษา และประชาชน, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ดอกหญ้าวิชาการจำกัด ๒๕๔๙), หน้า ๕๒.

๒. ฐะดี ก็คือการเป็นคนฉลาดในการซื้อ การขาย รู้ว่าสิ่งใดซื้อมาแล้วสามารถขายไปเพื่อสร้างกำไร มีใช้ซื้อมาก็แพง แล้วยังขายไม่ออก

๓. ครอบครัวยุติ ลูกดีภรรยาดี นั่นคือเลี้ยงดูครอบครัวยุติ เพราะไฟภายในสงบไม่ต้องปวดหัวทำงานเหนื่อยๆ เมื่อกลับมาถึงบ้านก็มีความสุข เอาสมองไปคิดเรื่องงานเรื่องการได้ดี

ดังนั้นพ่อค้าที่นับว่าประสบความสำเร็จสูงสุด คือนอกจากจะประสบความสำเร็จในเรื่องของการทำงานแล้ว ยังประสบความสำเร็จในเรื่องครอบครัวยุติ ทั้งนี้ต้องไม่ลืมหาทรัพย์ภายใน คือ อริยทรัพย์ ๗ ประการ ที่จะพาข้ามภพข้ามชาติไปได้^{๑๒}

๗) **เพิ่มศักดิ์ วรรณยางกูร** กล่าวไว้ในหนังสือ “จิตวิทยามนุษย์เชิงธุรกิจ” ว่าการทำงานในวงการธุรกิจในปัจจุบัน จำเป็นอย่างยิ่งที่บุคคลทุกสาขาอาชีพจะต้องมีความสำนึกถึงความรับผิดชอบมีคุณธรรม มีจริยธรรมและจรรยาบรรณในวิชาชีพของตน จึงจะทำให้ผลงานนั้นเจริญก้าวหน้า ถ้าขาดคุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณในวิชาชีพของตน ก็จะก่อความเดือดร้อนมาสู่ตนเอง ประชาชน สังคมและประเทศชาติในภายหลัง เพราะทุกคนมุ่งแต่ความละโมภ หวังผลกำไรจากการค้าและบริการนั้นๆ จนเกินความจำเป็น ดังนั้นเพื่อให้สังคมและประเทศชาติอยู่รอด จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ ประกอบการทุกสาขาอาชีพ จะต้องมีความสำนึกถึงคุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณในวิชาชีพมาใช้ในการทำงานในการประกอบอาชีพของตน^{๑๓}

สรุปได้ว่า การประกอบธุรกิจที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของธุรกิจ อันจะส่งผลให้สังคมพัฒนาที่มีความเป็นอยู่ที่ดี และมีความสงบสุขได้นั้นผู้ประกอบการจะต้องมีทั้งความรู้ความสามารถที่จะนำไปใช้ในการประกอบกิจการ ซึ่งอยู่ในขอบเขตของหลักคำสอนในพระพุทธ ศาสนาด้วย จึงจะนำผลประโยชน์มาสู่มนุษยชาติได้อย่างแท้จริง ซึ่งหากธุรกิจใดขาดคุณธรรม จริยธรรมแล้ว ธุรกิจนั้นก็จักออกมาในรูปแบบที่ ประกอบขึ้นเพียงเพื่อผลประโยชน์ของผู้เป็นเจ้าของฝ่ายเดียวโดยไม่สนใจเลยว่าสิ่งที่ทำนั้นจะสร้างความเดือดร้อนให้แก่ผู้อื่น ที่อยู่ร่วมในสังคมเดียวกันอย่างไร ผู้ประกอบธุรกิจควรที่จะคำนึงถึงหลักคำสอนในพระพุทธศาสนา เพราะเป้าหมายของหลักคำสอนทั้งหมดล้วนมุ่งให้ผู้ประพฤติดำเนินได้หลุดพ้นจากความทุกข์และได้รับความสุขอย่างแท้จริง

๑.๖.๒ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในงานวิจัยเรื่อง “พุทธจริยธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” นี้ได้ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเบื้องต้น ดังนี้

๑.๖.๒.๑ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมและปัญหาของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๑) **วิฑูรย์ รุ่งเรืองผลและคณะ** ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การเปลี่ยนแปลงทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ และปริมณฑลภายหลังวิกฤตอุทกภัยปี ๒๕๕๔” อสังหาริมทรัพย์เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความเฉพาะตัวและลักษณะพิเศษที่แตกต่างจากผลิตภัณฑ์ทั่ว ๆ ไป

^{๑๒} วรภัทร์ ภูเจริญ, การบริหารวิถีพุทธ, พิมพ์ครั้งที่ ๒, (กรุงเทพมหานคร: อริยชนจำกัด ๒๕๓๗), หน้า ๓๓.

^{๑๓} เพิ่มศักดิ์ วรรณยางกูร, จิตวิทยามนุษย์เชิงธุรกิจ, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วังอักษร, ๒๕๔๗), หน้า ๗๕.

เป็นอย่างมากเช่น การที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ การที่ไม่สามารถทดแทนได้ การที่คุณค่าถูกกำหนดจากสิ่งแวดล้อม ตลอดจนคุณค่าที่ขึ้นอยู่กับการให้ค่าของแต่ละบุคคล องค์ประกอบเหล่านี้ล้วนแล้วแต่เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้สังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นแล้ว การเกิดวิกฤติอุทกภัยในช่วงปลายปี ๒๕๕๔ ย่อมจะมีผลกระทบต่อทัศนคติต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคตลอดจนการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อันจะนำไปสู่แนวโน้มพฤติกรรมต่าง ๆ ที่มีต่อสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นแล้วจึงนำมาสู่วัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้ได้แก่ ๑) เพื่อศึกษาทัศนคติที่มีต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ และปริมณฑล ภายหลังวิกฤติอุทกภัย ๒) เพื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างความเชื่อ ทัศนคติและแนวโน้มพฤติกรรมจากกรอบแนวคิดแบบ Separate Entities View และ ๓) เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวิกฤติอุทกภัย ผลการวิจัยสรุปได้ว่า ผู้ที่ประสบอุทกภัยโดยส่วนมากล้วนมีทัศนคติในเชิงลบต่อวิกฤติอุทกภัยที่มีผลกระทบในแง่ลบต่างๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การย้ายถิ่นฐาน การชะลอการซื้อ ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจ ตลอดจนที่พักอาศัยสำรอง ด้านความสัมพันธ์ระหว่างความเชื่อ ทัศนคติและแนวโน้มพฤติกรรมพบว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติในบางแง่มุมเท่านั้น สำหรับผลการวิจัยในส่วนของผู้ประกอบการแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีทัศนคติที่มีความเชื่อมั่นต่อสถานการณ์และการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่เคยประสบภัย ถึงแม้ว่าอาจจะมีการชะลอระยะเวลาอยู่บ้าง ตลอดจนมีความเชื่อมั่นระยะยาวในการป้องกันวิกฤติโดยรัฐบาล โดยสรุปแล้วผู้ประกอบการควรทำความเข้าใจถึงความเชื่อ ทัศนคติและแนวโน้มพฤติกรรมของผู้บริโภคเพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการและความคาดหวังในรูปแบบใหม่ที่เกิดขึ้น^{๑๔}

๒) ดลพวิวัฒน์ ปรีดาวิภาตและคณะ ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การพัฒนารูปแบบการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย” การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากลยุทธ์การบริหารจัดการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในด้านการตลาด ด้านการเงิน ด้านบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ และด้านกระบวนการทำงาน สำหรับช่วงภาวะเศรษฐกิจถดถอย และได้ศึกษาถึงพฤติกรรมและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคในช่วงเศรษฐกิจถดถอย เพื่อกำหนดแนวทางการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมที่สุดในการดำเนินกิจการให้อยู่รอดในช่วงภาวะเศรษฐกิจถดถอยและสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคโดยใช้เครื่องมือในการวิจัยประกอบด้วย การวิจัยเชิงคุณภาพและการสัมภาษณ์เชิงลึก ในการรวบรวมข้อมูลจากผู้บริหารของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการเป็นระยะเวลา ๕ ปีขึ้นไป การเสวนากลุ่มเพื่อตรวจสอบความเหมาะสมของรูปแบบการพัฒนากรอบการบริหารจัดการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยแบบผสมในช่วงภาวะเศรษฐกิจถดถอยและการวิจัยเชิงปริมาณด้วยแบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน ๖๐๐ ชุดโดยการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเนื้อหา สำหรับข้อมูลเชิงคุณภาพและโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ จากการศึกษาสามารถสรุปการปรับตัวและกลยุทธ์ต่างๆ

^{๑๔} วิทวัส รุ่งเรืองผล และคณะ, “การเปลี่ยนแปลงทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ และปริมณฑล ภายหลังวิกฤติอุทกภัยปี ๒๕๕๔”, รายงานการวิจัย ได้รับทุนสนับสนุนวิจัยจากศูนย์วิจัยธุรกิจ, (คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ๒๕๕๕), หน้า บทคัดย่อ

ที่ผู้ประกอบการพิจารณาเลือกใช้ในภาวะเศรษฐกิจถดถอยกล่าวคือกลยุทธ์ด้านการเงิน กลยุทธ์ด้านการตลาด กลยุทธ์ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ และกลยุทธ์ด้านกระบวนการทำงาน^{๑๕}

๓) อภิชาติ สุขสินธ์ ได้ศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรในกรุงเทพมหานคร” พบว่า ลักษณะประชากรศาสตร์ที่ต่างกัน ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ในด้านงบประมาณ พื้นที่ที่ใช้สอย และกลุ่มที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจส่วนประสมทางการตลาดที่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร แยกเป็นรายด้านสามารถสรุปผล ดังนี้

ด้านผลิตภัณฑ์คุณภาพ ผลผลิตจากการออกแบบผลิตภัณฑ์ ความหลากหลาย การรับประกันสินค้ามีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ในด้านงบประมาณ พื้นที่ที่ใช้สอย และกลุ่มที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ

ด้านราคา การให้ส่วนลด การกำหนดราคา เงื่อนไขการชำระเงินและสินเชื่อ มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ในด้านงบประมาณ พื้นที่ที่ใช้สอย และกลุ่มที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ

ทำเลที่ตั้ง มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ในด้าน งบประมาณ พื้นที่ที่ใช้สอย และกลุ่มที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ

การส่งเสริมการตลาด มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ในด้าน งบประมาณ พื้นที่ที่ใช้สอย และกลุ่มที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ^{๑๖}

๔) ประการ มาถาวร ได้ศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อผลประกอบการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” พบว่าราคาน้ำมันในตลาดโลก ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์กันและมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามด้านรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้ง ๔ แบบ ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรใดๆ จึงนำตัวแปรต้น ทั้ง ๔ ตัวมาจัดตัวแปรด้วยวิธีการวิเคราะห์ปัจจัย Factor Analysis ได้ตัวแปรใหม่ที่ชื่อว่าปัจจัยด้านรายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีน้ำหนักต่อตัวแปรปัจจัยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด จากนั้นจึงนำไปสร้างสมการพยากรณ์แนวโน้ม ซึ่งจากการสร้างและการทดสอบสมการ และการวิเคราะห์แนวโน้มนั้น

^{๑๕} ดลพิพัฒน์ ปรีดาวิภาตและคณะ, “การพัฒนาแบบการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย”, รายงานการวิจัย, วารสารวิชาการพระจอมเกล้าพระนครเหนือ, ปีที่ ๒๒ ฉบับที่ ๒ พ.ศ. - ส.ศ. ๒๕๕๕, หน้า ๔๑๕.

^{๑๖} อภิชาติ สุขสินธ์, “ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรในกรุงเทพมหานคร”, สารนิพนธ์ บธ.ม., (การจัดการ), (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, ๒๕๕๑), หน้า บทคัดย่อ

พบว่า สภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มด้านรายได้ที่เพิ่มมากขึ้นและมีทิศทางไปในทางเดียวกันทั้งหมด เนื่องมาจากสภาวะธุรกิจอยู่ในช่วงระยะเวลาการฟื้นตัวนั่นเอง^{๑๗}

๕) รุ่งธรรม เกียรติศรีชาติ ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การปรับตัวของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ขนาดกลาง-ย่อม ในเขตกรุงเทพมหานคร” ผลการวิจัยพบว่าผู้ประกอบการขนาดกลาง ที่มียอดขาย ๓๐๐-๕๐๐ ล้านบาทและผู้ประกอบการขนาดย่อมที่มียอดขาย ๑๐๐-๓๐๐ ล้านบาท โดยเป็นบริษัทที่มีการเติบโตต่อเนื่อง และสินค้าที่พัฒนาอยู่ในเขตที่มีการเติบโตด้านที่อยู่อาศัย โดยมีขอบเขตที่ศึกษาตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๔๙-๒๕๕๔ ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเฉพาะเจาะจง จำนวน ๖ ราย จากผลการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการประสบปัญหาด้านความสามารถในการขยายตลาดมากที่สุด รองลงมาคือด้านเงินทุนและแรงงาน ส่วนแรงกดดันสำคัญที่ทำให้ต้องมีการปรับตัวคือปัจจัยด้านการตลาด ทั้งจากอุปสงค์ (ลูกค้า) ทั้งด้านอำนาจต่อรองและกำลังซื้อ และอุปทาน (คู่แข่ง) โดยเฉพาะแรงกดดันจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ยังพบว่ากลยุทธ์ที่ผู้ประกอบการเลือกใช้ในการดำเนินธุรกิจจะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับปัญหาและแรงกดดัน โดยจะเลือกใช้กลยุทธ์การตลาด ทั้งการพัฒนาสินค้าที่เชี่ยวชาญและการสร้างความแตกต่างของสินค้าเป็นกลยุทธ์หลักเพื่อแข่งขันกับรายใหญ่และเป็นการแก้ปัญหาเงินทุนและความสามารถในการขยายตลาดได้ นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการบริหารและป้องกันภัยในให้มีประสิทธิภาพเพื่อจัดการกับเรื่องแรงงานระดับบริหาร รวมไปถึงจนถึงการบริหารเงินสดเพื่อลดเงินทุน และการควบคุมงานก่อสร้างอย่างมีคุณภาพ ทางหนึ่งเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน อีกทางเพื่อสร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าในระยะยาว ในด้านกระบวนการปรับตัวผู้ประกอบการมีการเสนอแนะขั้นตอน วิสัยทัศน์-กำหนดแผน เพิ่มเติมจาก ตระหนัก-ทบทวน-พัฒนา-ต่อเนื่อง ถึงแม้ว่ายังไม่มีการบันทึกอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรแต่ก็มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และต่อเนื่อง ข้อเสนอแนะจากงานวิจัยคือผู้ประกอบการขนาดกลาง-ย่อม ในด้านการตลาดควรพัฒนาโครงการและทำเลที่มีความเชี่ยวชาญและอาศัยความใกล้ชิดของเจ้าของในการสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อลูกค้า โดยการอาศัยความเชี่ยวชาญเฉพาะและการพึ่งพาด้านเงินทุนของตนเองเป็นหลักควบคู่กับการวางแผนการชำระหนี้แหล่งเงินทุนจากสถาบันอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งจัดการบริหารงานภายในให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดโดยมีส่วนร่วมอย่างเข้าใจของเจ้าของของผู้บริหารประกอบกับการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกในงานที่องค์กรไม่ถนัด และต้องมีความเข้าใจถึงจุดแข็ง-จุดอ่อนขององค์กรตนเองและคู่แข่งที่เป็นองค์กรใหญ่และพัฒนากลยุทธ์เพื่อแก้ไขปัญหาจากการวิเคราะห์นั้นอย่างสัมพันธ์กัน ทั้งนี้ในการดำเนินธุรกิจขนาดกลาง-ย่อมต้องมีความรอบคอบมากเป็นพิเศษ เนื่องจากธุรกิจขนาดกลางย่อมไม่สามารถรับความเสี่ยงจากข้อผิดพลาดได้มากนัก^{๑๘}

^{๑๗} ประการ มาถาวร, ได้ศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อผลประกอบการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย”, สารนิพนธ์ การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง บร.ม. สาขาวิชาบริหารธุรกิจ, (พิษณุโลก: มหาวิทยาลัยนเรศวร, ๒๕๕๒), หน้า บทคัดย่อ.

^{๑๘} รุ่งธรรม เกียรติศรีชาติ, การปรับตัวของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยขนาดกลาง-ย่อม ในเขตกรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ (คพ.ม.), (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๕๔), หน้า บทคัดย่อ.

๑.๖.๒.๒ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๑) สุภาวดี นัมคณิสร์^{๑๙} ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ธุรกิจกับพุทธจริยธรรม” พบว่าเพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพทางการผลิตและผลกำไรสูงสุดนั้น นักธุรกิจจำเป็นต้องละเมียดจริยธรรมบางประการ แต่การละเมียดจริยธรรมนั้นจะนำมาซึ่งคุณค่าที่ดีกว่า นั่นคือคุณค่าของประโยชน์ของสังคมโดยรวม และคุณค่าแห่งสิทธิและเสรีภาพ ซึ่งในที่สุดก็ได้เห็นแล้วว่าไม่เป็นความจริงดังที่กล่าวอ้างการเสนอทางออกในการแก้ปัญหาจริยธรรมในการประกอบธุรกิจก็คือการใช้พุทธจริยธรรมเป็นแนวทางซึ่งปรากฏว่าสามารถช่วยแก้ปัญหาได้ กล่าวคือการประกอบธุรกิจตามแนวพุทธจริยธรรม ทำให้นักธุรกิจสามารถรักษาประสิทธิภาพในการผลิตได้โดยไม่ละเมียดจริยธรรม^{๑๙}

๒) สมโภช ศรีพันธ์^{๒๐} ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ศึกษาวิเคราะห์เศรษฐศาสตร์ตามแนวพระไตรปิฎก” พบว่า เศรษฐศาสตร์มีแนวความคิดว่ามนุษย์เป็นศูนย์กลางของจักรวาล จึงสามารถกำหนดจริยธรรมของตนเองได้อย่างเสรี ธรรมชาติแวดล้อมอยู่ภายใต้การยึดครองของมนุษย์ แต่เศรษฐศาสตร์ตามแนวพระไตรปิฎกเกิดจากความว่างจากการมีตัวตน ที่มีผลมาจากการฝึกฝนตนเองเพื่อยังรู้ธรรมชาติที่แท้จริง ได้รู้ว่ามีมนุษย์เป็นส่วนหนึ่งของธรรมชาติ ระบบเศรษฐกิจตามแนวพระไตรปิฎกบางกรณีก็แตกต่างกับตะวันตกอย่างเห็นได้ชัด คือ ความสุขเกิดจากการให้เปล่า เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ดียิ่งขึ้นไปซึ่งไม่มีการประเมินว่าขาดทุนหรือกำไรทางวัตถุแต่อย่างใด ส่วนเกินที่เขบาภิโภคให้แก่สาธารณชนมีค่ามากกว่าการยึดครองแต่ผู้เดียว วิธีการของพระพุทธศาสนาสอดคล้องกลมเกลียวกับบุคคล ระบบสังคม และธรรมชาติ^{๒๐}

๓) ชัยเนตร ระวีวรรณ ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษารูปแบบค้าขายและจัดเก็บภาษีในคัมภีร์พระพุทธศาสนาเถรวาท” พบว่าการค้าขายในคัมภีร์พระพุทธศาสนา หมายถึงการซื้อขายแลกเปลี่ยนสิ่งของสินค้าและเครื่องอุปโภคบริโภคเพื่อเลี้ยงชีพ ทั้งในชุมชน หมู่บ้าน หรือระหว่างรัฐกับรัฐ มีลักษณะเป็นการวางเงินสินค้าโดยมีวรรณะแพทย์เป็นระบบสังคมที่เกี่ยวข้องกับการค้าขายโดยตรง ประเภทของการค้าขายในสมัยพุทธกาลเป็นแบบขายตรง กล่าวคือจากผู้ขายสู่ผู้ซื้อโดยตรง โดยมีตลาดเป็นที่รวมแหล่งการซื้อขาย รวมถึงแบบผ่านพ่อค้าคนกลาง แบ่งออกเป็น ๓ ประเภทของสินค้า ได้แก่ (๑) สินค้าประเภทอุปโภคบริโภคต่างๆ ไป (๒) สินค้าประเภทอสังหาริมทรัพย์ และ (๓) สินค้าประเภทบริการ หลักธรรมที่เกี่ยวกับการค้าขายคือ หลักทฤษฎีธัมมิกัตถประโยชน์ ได้แก่ ๑ อุฏฐานสัมปทา(ขยัน) ๒ อารักขสัมปทา(รักษา) ๓ กัลยาณมิตตตา(เพื่อนดี) ๔ สมชีวิตา (ความเป็นอยู่เหมาะสม) คุณสมบัติของพ่อค้าที่ดี ๓ ประการได้แก่ การมีวิสัยทัศน์ (จกขุมา)การมีประสบการณ์ (วิธูโร) และการมีมนุษยสัมพันธ์ (นิสสยสมปนโน) คุณลักษณะของการค้าขายในคัมภีร์

^{๑๙} สุภาวดี นัมคณิสร์, “ธุรกิจกับพุทธจริยธรรม”, วิทยานิพนธ์ปริญญาอักษรศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาปรัชญา, (บัณฑิตวิทยาลัย: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๓๙), หน้า ๒.

^{๒๐} สมโภช ศรีพันธ์, “ศึกษาวิเคราะห์เศรษฐศาสตร์ตามแนวพระไตรปิฎก”, วิทยานิพนธ์ปริญญาพุทธศาสตรมหาบัณฑิต สาขาปรัชญา, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ๒๕๓๖), หน้า ๓.

พระพุทธศาสนามีดังนี้ ๑. ชื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม ๒. ประกอบสัมมาอาชีวะ ๓. มีวิสัยทัศน์ดี ๔. ขยันหมั่นเพียร ๕. คืบหน้าให้สังคม^{๒๑}

๔) พระมหาคำพอง งามภักดี ได้ศึกษาวิจัยเรื่อง “จริยธรรมธุรกิจ ศึกษาเปรียบเทียบแนวคิดประโยชน์นิยมกับแนวคิดพระพุทธศาสนา” ผลการศึกษาวิจัยพบว่า จริยธรรมธุรกิจเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจที่สะท้อนถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคม ที่ไม่ได้คำนึงถึงแต่กำไรเพียงอย่างเดียว การปฏิบัติตามหลักจริยธรรมธุรกิจทำให้วิชาชีพมีคุณค่าต่อสังคม ดังนั้นจริยธรรมธุรกิจจึงเป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำเนินการทางธุรกิจที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องและสังคมโดยรวม นอกจากนี้ในองค์กรใด ๆ ย่อมประกอบด้วยนายจ้างและลูกจ้างซึ่งในทางพระพุทธศาสนามีหลักการที่พึงกระทำต่อกันระหว่างนายจ้างและลูกจ้างเพื่อประสิทธิภาพของงานและความผาสุกร่วมกัน ได้แก่ หลักปฏิบัติหน้าที่ตามหลักทศ ๖ สังคหัตถ์ ๔ ซึ่งความสัมพันธ์ควรเป็นไปในลักษณะที่เอื้ออาทรต่อกันพึงพาอาศัยกัน และควรปฏิบัติต่อกันด้วยความไม่เบียดเบียน^{๒๒}

๕) ศักดิ์ชัย อนันต์ตรีชัย ได้ศึกษาวิจัยเรื่อง “จริยศาสตร์ในการดำเนินธุรกิจของพระพุทธศาสนานิกายเถรวาท” ผลการศึกษาวิจัยพบว่า ทุกสมาชิกในห่วงโซ่ธุรกิจขององค์กรเปรียบเหมือนสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน บุคคลในครอบครัวจะไม่เอาเปรียบและแสวงหาผลประโยชน์ต่อกัน แต่จะปฏิบัติต่อกันด้วยความเอื้อเฟื้อและการแบ่งปัน ซึ่งเป็นบทสะท้อนของระบบความเชื่อทางธุรกิจที่ให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นศูนย์กลางมากกว่าผู้ถือหุ้นเป็นศูนย์กลาง โดยการให้ในองค์กร คือ ผลตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานที่มากเพียงพอ ไม่สร้างผลกำไรให้แก่ตนเพียงฝ่ายเดียว แต่แจกจ่ายให้กับทุกคนอย่างทั่วถึงในรูปแบบของผลตอบแทนทางการเงินหรือสวัสดิการต่าง ๆ ในพุทธจริยธรรมว่าด้วยการจ้างงาน พระพุทธองค์ทรงวางแนวทางให้นายจ้างปฏิบัติต่อลูกจ้างด้วยความเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ซึ่งเป็นไปตามหลักทศเบื้องต้นในหลักทศ ๖ ที่สะท้อนให้เห็นถึงความเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ต่อพนักงานเป็นอย่างดี^{๒๓}

๑.๖.๒.๓ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการนำหลักพุทธธรรมมาปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๑) พระมหาจรัญ วิจารณ์เมธี (นิลาพันธ์) ได้ศึกษาทัศนะเรื่องสันโดษในคัมภีร์ทางพระพุทธศาสนาเถรวาท และได้วิเคราะห์หลักธรรมที่เกี่ยวข้องกับสันโดษ และคุณค่าของสันโดษทางจริยธรรมไว้ว่า การใช้หลักสันโดษในการแก้ปัญหาเศรษฐกิจและการเมืองนั้นต้องเริ่มต้นที่การพัฒนาจิตจิตใจของผู้บริหารเป็นอันดับแรก จากนั้นค่อยขยายผลมาสู่ครอบครัว หมู่บ้าน และสังคม เป็น

^{๒๑} ชัยเนตร ระวีวรรณ, “การศึกษารูปแบบค้าขายและจัดเก็บภาษีในคัมภีร์พระพุทธศาสนาเถรวาท” วิทยานิพนธ์พุทธศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาพระพุทธศาสนา, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, ๒๕๕๖, หน้า ๒๔.

^{๒๒} พระมหาคำพอง งามภักดี, “จริยธรรมธุรกิจ ศึกษาเปรียบเทียบแนวคิดประโยชน์นิยมกับแนวคิดพระพุทธศาสนา”, วิทยานิพนธ์อักษรศาสตรมหาบัณฑิต, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหิดล, ๒๕๔๓), หน้า บทคัดย่อ.

^{๒๓} ศักดิ์ชัย อนันต์ตรีชัย, “จริยศาสตร์ในการดำเนินธุรกิจของพระพุทธศาสนานิกายเถรวาท”, วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาพุทธศาสตรดุษฎีบัณฑิต, สาขาวิชาพระพุทธศาสนา, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, ๒๕๕๐) หน้า บทคัดย่อ.

การสร้างนิสัยของแต่ละคนให้รู้จักสันโดษ รู้หน้าที่ของตนในการแก้ปัญหาโดยใช้สารูปสันโดษ ๓ อย่างคือ ๑) ความเหมาะสมโดยปริมาณ ๒) ความเหมาะสมโดยคุณภาพ ๓) ความเหมาะสมโดยธรรม นอกจากนี้ยังได้เสนอแนะให้มีการศึกษาวิจัยหลักพุทธธรรมต่างๆ ให้เข้าใจถูกต้องชัดเจน รวมถึงควรมุ่งพัฒนาวิจัยหลักธรรมตามแนวพระไตรปิฎกทั้งในแผนระยะสั้น และระยะยาวเพื่อนำหลักธรรมมาพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง โดยเฉพาะหลักธรรมเรื่องสันโดษซึ่งสามารถใช้แก้ปัญหาภายในมาหาภายนอก เหมือนกับหลักธรรมในพระพุทธศาสนาโดยทั่วไปปัญหาภายใน หมายถึงปัญหาที่เกิดในจิตใจของมนุษย์ที่มีความโลภ โกรธ หลง รักสุขเกลียดทุกข์เป็นธรรมดา ปัญหาภายนอก คือ ปัญหาที่เกิดจากเศรษฐกิจ การเมือง สังคม หากศึกษาหลักสันโดษให้เข้าใจอย่างถ่องแท้แล้ว สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับชีวิตประจำวัน จะช่วยแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งภายในและภายนอกของตนเองได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น^{๒๔}

๒) พระธำมณี เขมธมโม (จำปา) “ได้ศึกษาสัมมาอาชีวะในพระพุทธศาสนา” พบว่า สัมมาอาชีวะเป็นมรรคปฏิบัติที่สำคัญข้อหนึ่งในมรรคมงคล ๘ และเป็นมรรคปฏิบัติด้านศีลสิกขาเกื้อหนุนให้กระบวนการดำเนินชีวิตเป็นไปอย่างพอดีและสมดุล หลักการของสัมมาอาชีวะหรือการเลี้ยงชีพชอบตามหลักพระพุทธศาสนาจะครอบคลุมกระบวนการดำเนินชีวิต ทั้งทางกาย ทางวาจา และทางใจ โดยมีเป้าหมายอยู่ที่ความสุขหรือประโยชน์ทั้งสามด้าน คือ ประโยชน์ตน (อัตตประโยชน์) ประโยชน์ผู้อื่น (ปรตถประโยชน์) และประโยชน์ทั้งสองฝ่าย (อุภยตถประโยชน์) ในกระบวนการดำเนินชีวิตตามหลักสัมมาอาชีวะเพื่อนำไปสู่ประโยชน์ทั้งสามด้าน จะต้องเกี่ยวเนื่องและสัมพันธ์กับหลักธรรมอื่นที่เกื้อหนุนกันได้แก่ อริยมรรคมงคล ๘ อริยทรัพย์ ๗ อิทธิบาท ๔ ศีล ๕ สุจริต ๓ ญาณภูมิ กัตถะประโยชน์ กุลจิรัฏฐิติธรรม ๕ และหลักธรรมที่ส่งเสริมให้ชีวิตเจริญรุ่งเรืองก้าวหน้าได้แก่ สังคหวัตถุ ๔ พรหมวิหาร ๔ ขรवासธรรม ๔ สัมปยุตธรรม ๗ ความสันโดษ และอคติ ๔ การดำเนินชีวิตตามหลักสัมมาอาชีวะในทางพระพุทธศาสนา ประกอบด้วย ๑) การแสวงหาเลี้ยงชีพในทางที่ชอบทั้งทางกายและทางวาจา ถูกต้องทั้งด้านกฎหมายและศีลธรรม ๒) การครอบครองรักษาที่ดี ตามหลักการออมทรัพย์ทางพระพุทธศาสนาหรือหลักโภควิภาค ๔ ได้แก่ ทรัพย์หนึ่งส่วน (๒๕ %) ออมไว้ใช้สอยเลี้ยงชีพ ทรัพย์สองส่วน (๕๐%) ออมไว้ประกอบอาชีพและทรัพย์อีกหนึ่งส่วน (๒๕ %) ออมไว้ในยามจำเป็นและใช้ทำบุญ ๓) การบริโภคใช้จ่ายอย่างถูกต้อง เหมาะสมและพอเพียง โดยให้ความสำคัญด้านคุณค่ามากกว่ามูลค่า และเน้นคุณค่าประโยชน์มากกว่าความคุ้มทุน และมีจุดมุ่งหมายเพื่อประโยชน์สุขทั้งแก่ตนเอง แก่ผู้อื่นและแก่สังคมสัมมาอาชีวะเป็นหลักการดำเนินชีวิตที่มีคุณค่าทางจริยธรรมต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตของบุคคลทั้งทางกาย ทางวาจา ทางจิตใจ อีกทั้งเกิดคุณค่าต่อการพัฒนาปัญญาให้รู้จักคิดอย่างมีเหตุผลในการดำเนินชีวิต และยังมีคุณค่าต่อการเกื้อหนุนให้เกิดบุญกิริยามากยิ่งขึ้น นอกจากนี้การดำเนินชีวิตตามหลักสัมมาอาชีวะยังมีคุณค่าทางจริยธรรมต่อการเกื้อหนุนและส่งเสริมการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อื่น และมีคุณค่าต่อการพัฒนาสังคมส่วนรวมทั้งด้านการปกครอง

^{๒๔} พระมหาจรัญ วิจารณเมธี (นิลาพันธ์), “การศึกษาวิเคราะห์เชิงปรัชญาเรื่องสันโดษในพระพุทธศาสนาเถรวาท”, วิทยานิพนธ์พุทธศาสตรมหาบัณฑิต สาขาพระพุทธศาสนา, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, ๒๕๔๑), หน้า ๓๐.

การเมือง เศรษฐกิจ ตลอดจนเกี่ยวพันการพัฒนากระบวนจริยธรรมทางสังคมด้านอื่น ๆ ให้เข้มแข็งและมั่นคงยิ่งขึ้น ซึ่งจะนำไปสู่เป้าหมายที่ก่อให้เกิดความสุขมวลรวมของคนในสังคมมากยิ่งขึ้น^{๒๕}

๓) พระอนุวัต สิริจนโท (กระสังข์) ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง “ศึกษาการประยุกต์ใช้หลักมัชฌิมาปฏิปทาในสังคมไทย” พบว่า คำสอนในพระพุทธศาสนาที่เกี่ยวกับเศรษฐกิจพอเพียงนี้ มีจุดสนใจเบื้องต้น จะทำอย่างไรให้ทุกคนมีปัจจัยสี่พอเพียงตามสภาพที่เป็นอยู่ ซึ่งเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ เพราะว่าการที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิตอย่างไรต่อไป เพื่อความมีชีวิตที่ดีงามมีสังคมที่เป็นสุขนั้น ถ้าชีวิตขาดแคลนปัจจัยสี่เป็นพื้นฐานเบื้องต้นแล้ว ย่อมจะทำให้การดำเนินชีวิตเป็นไปอย่างยากลำบากปัจจัยพื้นฐานจำเป็นจะต้องอาศัยหลักจริยธรรมในการประกอบการดำเนินงานด้วย^{๒๖}

๔) พระมหาศิริวัฒน์ อริยมณี (จันทะ) ได้อธิบายแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงกับหลักพุทธธรรมไว้ว่า แนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงกับหลักพุทธธรรมมีความสัมพันธ์กันในด้านต่างๆ คือด้านปรัชญา ด้านโครงสร้างและกระบวนการ กล่าวคือพระพุทธศาสนาในส่วนที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับเศรษฐกิจที่เรียกว่า เศรษฐกิจแนวพุทธและเศรษฐกิจพอเพียงต่างมีปรัชญาอันประกอบด้วยหลักการและอุดมการณ์ด้านเศรษฐกิจที่เป็นไปด้วยกันได้กลมกลืนประสานเชื่อมโยงกัน คือ เป็นระบบเศรษฐกิจที่มีความเป็นธรรมสูง คำนึงถึงประโยชน์ตน และประโยชน์ของส่วนรวมอย่างเป็นธรรม เป็นระบบเศรษฐกิจที่เป็นองค์รวม ไม่มองเรื่องของเศรษฐกิจแบบแยกเป็นส่วนๆ ดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจตามหลักมัชฌิมาปฏิปทาโดยเริ่มจากสัมมาทิฐิ มีความเห็นถูกต้อง สัมมาวาจา วชิสุจริตสัมมากัมมันตะ กายสุจริต สัมมาอาชีวะ เลี้ยงชีพชอบ ไม่ประมาท ยึดหลักความสมดุล ๓ ประการ คือ ความสมดุลระหว่างมนุษย์กับธรรมชาติ มนุษย์กับมนุษย์ และวัตถุกับจิตใจ^{๒๗}

๕) ไพโรจน์ ศุภทีปมงคล ได้ศึกษาวิจัยเรื่อง “การศึกษาวิเคราะห์บทบาทของจิตตคหบดีอุบาสกที่ปรากฏในคัมภีร์พระพุทธศาสนา” เมื่อสรุปแล้วมีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาชีวประวัติชีวิตความเป็นมาทั้งในอดีตชาติและปัจจุบันชาติ ที่ทำให้จิตตคหบดีเป็นผู้ที่มีคุณธรรมและปัญญาอันยอดเยี่ยมสามารถบรรลุธรรมเป็นอริยบุคคล แม้ว่าจิตตคหบดีมีอาชีพเป็นนักธุรกิจมีภารกิจในด้านการประกอบอาชีพและด้านสังคมตลอดจนการปกครองอยู่เป็นนิจ จากดำเนินชีวิตเป็นอุบาสกแต่มีความสามารถนำหลักธรรมออกเผยแผ่ ทำให้พุทธศาสนิกชนเลื่อมใสศรัทธา และเป็นที่ยำเกรงของเหล่าอัญญเดียรธีย์ จิตตคหบดีเปรียบเสมือนเสาหลักของพระพุทธศาสนาจากวิธีการแสดงธรรมอันยอดเยี่ยมทำให้ท่านได้รับการแต่งตั้งจากพระสัมมาสัมพุทธเจ้าให้เป็นเลิศในการแสดงธรรม (ธรรมกถึก) เป็นแบบอย่างของชาว

^{๒๕} พระธำมณี เขมธมโม (จำปา), “การศึกษาสัมมาอาชีวะในพระพุทธศาสนา”, วิทยานิพนธ์พุทธศาสตรมหาบัณฑิต สาขาพระพุทธศาสนา, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, ๒๕๕๐), หน้า ข.

^{๒๖} พระอนุวัต สิริจนโท, “ศึกษาการประยุกต์ใช้หลักมัชฌิมาปฏิปทาในสังคมไทย” วิทยานิพนธ์พุทธศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาพระพุทธศาสนา, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, ๒๕๕๒), หน้า ๑๗.

^{๒๗} พระมหาศิริวัฒน์ อริยมณี (จันทะ), “การศึกษาเชิงวิเคราะห์แนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงจากมุมมองของพระพุทธศาสนา”, วิทยานิพนธ์พุทธศาสตรมหาบัณฑิต สาขาพระพุทธศาสนา, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, ๒๕๕๖), หน้า ๔๕.

พุทธผู้ประพจน์ดีงามปกป้องและอุปถัมภ์บำรุงพระพุทธศาสนา^{๒๘} จากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่รวบรวมมาทั้งหมดข้างต้น ให้มุมมองและเป็นแนวทางแก่ผู้วิจัยว่า พุทธจริยธรรมสามารถส่งเสริมสนับสนุนให้ผู้ประกอบธุรกิจในด้านต่างๆ ซึ่งเป็นเหตุให้เกิดผลดีแก่คนในสังคมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพราะการประกอบธุรกิจจะไม่มุ่งหวังเพื่อได้กำไรเพียงอย่างเดียว แต่จะรับผิดชอบต่อผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมด้วย จึงเห็นว่าเอกสารและงานวิจัยทั้งหมดนี้ เป็นประโยชน์ในการศึกษาเรื่อง พุทธจริยธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งข้อมูลทางวิชาการในรูปแบบงานวิจัยนี้จักสามารถเป็นกรณีศึกษาเพื่อนำไปสู่การประยุกต์ใช้พุทธธรรมในการประกอบธุรกิจ และเป็นแบบแผนในการประยุกต์ใช้พุทธจริยธรรมในการประกอบธุรกิจได้อย่างสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพสังคมไทย

จากการทบทวนเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่ามีการกล่าวถึงความหลากหลายด้านพุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นให้ดำเนินชีวิตและกิจกรรมต่างๆ โดยยึดหลักความสุจริตความเห็นอกเห็นใจกันและชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างคุณธรรมจริยธรรมตามแนวคิดที่เน้นความเมตตากรุณาและได้กล่าวถึงบทบาทของผู้ประกอบธุรกิจในด้านต่างๆ ที่ต้องมีบทบาทสำคัญในการเปิดใจยอมรับและการนำหลักการของพระพุทธศาสนาไปใช้เพื่อให้ธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงที่ดี และจากผลการศึกษาวิจัยกระบวนการและผลการสร้างเสริมธุรกิจให้ประสบความสำเร็จส่วนมากงานวิจัยจะนำหลักพุทธธรรมมาใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ตามแนวพุทธซึ่งถือว่าการใช้หลักธรรมทางพระพุทธศาสนาเข้ามาเป็นแนวทางในการพัฒนาธุรกิจในแต่ละด้าน

๑.๗ วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ผู้วิจัยจะศึกษาโดยการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) เรื่อง “พุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ผู้วิจัยได้ศึกษาโดยกำหนดการวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อศึกษาพฤติกรรมและปัญหาของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อศึกษาพุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และแนวทางการนำหลักพุทธธรรมมาปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาวิจัย ตามลำดับขั้นตอน ดังนี้

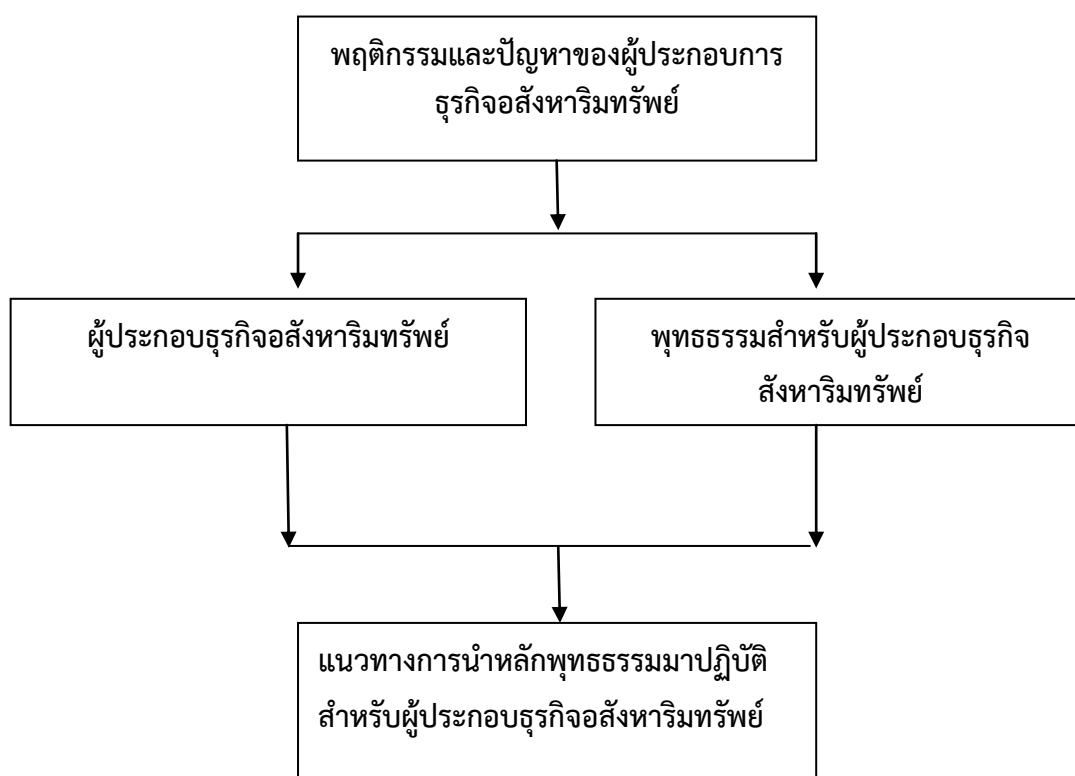
- ๑) การศึกษาเอกสาร วรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นการศึกษาแนวคิดทฤษฎีพุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ
- ๒) การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่คัดเลือก ผู้ศึกษาได้กำหนดการดำเนินงาน ดังนี้
 - (๑) กำหนดกรอบแนวคิด หรือประเด็นคำถามที่สัมภาษณ์ โดยได้มาจากการประมวลความรู้จากข้อมูลจากพระไตรปิฎก และเอกสารทางวิชาการและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทางพระพุทธศาสนา และจากคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญ
 - (๒) ใช้แบบสัมภาษณ์ที่กำหนดไว้ในรูปแบบเดียวกันกับทุกกลุ่มตัวอย่าง
 - (๓) รวบรวมข้อมูลด้วยการบันทึกเทป วีดีโอ พร้อมกับการจดบันทึกคำให้สัมภาษณ์ในประเด็นที่สำคัญๆ

^{๒๘} ไพโรจน์ ศุภที่ปมมงคล, “การศึกษาวิเคราะห์บทบาทของจิตตคหบดีอุบาสกที่ปรากฏคัมภีร์พระพุทธศาสนา”, วิทยานิพนธ์พุทธศาสตรมหาบัณฑิต, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, ๒๕๔๘), หน้า ๑๘.

๓) **การวิเคราะห์ข้อมูล** เมื่อเก็บรวมข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ จะนำมาวิเคราะห์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis) โดยนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้ารวบรวมข้อมูลจากเอกสารชั้นปฐมภูมิ ได้แก่ พระไตรปิฎก ศึกษาค้นคว้ารวบรวมข้อมูลชั้นทุติยภูมิ ได้แก่ วรรณคดี ฎีกา ตำรา สารนิพนธ์ วิทยานิพนธ์ รายงานการวิจัย หนังสือเอกสาร สิ่งพิมพ์ต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ นิตยสาร วารสาร และ อินเทอร์เน็ต ศึกษารวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และตัวแทนนายหน้า ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่เป็นตัวแทนนายหน้าอิสระ และสังกัดบริษัทต่าง ๆ จำนวน ๑๐ ท่าน และประมวลข้อมูล โดยนำมาศึกษาวิเคราะห์ตามขอบเขตของการวิจัย และนำเสนอสรุปการวิจัย ด้วยวิธีนำเสนอผลการวิจัยโดยวิธีเชิงพรรณนา

๑.๘ กรอบแนวคิดในการวิจัย (Conceptual framework)

ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ “พุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” โดยกำหนดกรอบแนวคิดการวิจัย (Conceptual Framework) เพื่อศึกษาพฤติกรรมและปัญหาของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อศึกษาพุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และแนวทางการนำหลักพุทธธรรมมาปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาวิจัยตามกระบวนการดังต่อไปนี้



แผนภาพที่ ๑.๑ พุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๑.๙ ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

- ๑.๙.๑ ทำให้ทราบถึงพฤติกรรมและปัญหาของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ๑.๙.๒ ทำให้ทราบถึงพุทธธรรมสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ๑.๙.๓ ทำให้ทราบแนวทางการนำหลักพุทธธรรมมาปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์