

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณ
การก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
STUDY OF COST OVERRUN IN THE HOME BUILDING CONSTRUCTION
IN GREATER BANGKOK AREA

ปาริชาติ ศรีมงคล

หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

มหาวิทยาลัยศรีปทุม

บทคัดย่อ

การวิจัยในครั้งนี้

มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยสัมภาษณ์จากกลุ่มเจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่มีราคาค่าก่อสร้าง 5-15 ล้านบาท และจากสถาปนิกและผู้รับเหมา จำนวนกลุ่มตัวอย่างละ 10 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือ ค่าความถี่ และค่าร้อยละ รวมถึงการจัดกลุ่มและสรุปภาพรวมของข้อมูล

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณ คือ ผู้ออกแบบขาดประสบการณ์ และมีการออกแบบไม่ละเอียด

ทำให้ประเมินราคาค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัยต่ำกว่าความเป็นจริงและประเมินราคาได้ไม่ครบถ้วน ทำให้ต้องเพิ่มงบประมาณในภายหลัง

การกำหนดงบประมาณในการตกแต่งบ้านไว้น้อยเกินไปโดยส่วนใหญ่กำหนดไว้เพียงร้อยละ 20 ของงบประมาณการก่อสร้างบ้าน การที่ไม่มีการทำสัญญาจ้างกับผู้รับเหมารายย่อย

การที่เจ้าของบ้านพักอาศัยเข้าไปทำการเลือกซื้อวัสดุเอง ทำให้ขาดการคำนึงถึงงบประมาณที่กำหนดไว้ นอกจากนั้นราคาค่าวัสดุตามที่ออกแบบมีราคาเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อเวลาเปลี่ยนไป การที่เจ้าของบ้านพักอาศัยสั่งเพิ่มงานก่อสร้างมากกว่าแบบที่กำหนดไว้ เช่น มีการขยายพื้นที่บ้านเพิ่ม หรือเปลี่ยนแปลงแบบ และการก่อสร้างประสบอุปสรรคจากปัญหาสภาพภูมิอากาศ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย และเป็น "มหานคร" ที่เป็นศูนย์กลางความเจริญทุกด้าน โดยแนวนโยบายการพัฒนาในระดับประเทศของภาครัฐนอกจากจะมีการมุ่งเน้นขยายการพัฒนากรุงเทพมหานครในด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านจรรยา ด้านสิ่งแวดล้อม และด้านการบริหารจัดการแล้วยังได้มีการขยายขอบเขตการพัฒนาเหล่านี้ไปยังเขตจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียงอีก 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม เพื่อให้พื้นที่ของความเป็นเมืองหลวงและกิจกรรมต่างๆ มีการขยายตัวและมีความต่อเนื่องกันจนเรียกได้ว่าเป็นเมืองเดียวกันในทุกด้าน ซึ่งในการพัฒนาในทุกด้านส่งผลให้กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นฐานเศรษฐกิจหลักของประเทศ ทั้งการเป็นศูนย์กลางบริหารทางเศรษฐกิจ การเมือง และวัฒนธรรม ตลอดจนทั้งการติดต่อกับนานาชาติมาโดยตลอด จนพัฒนาเป็นศูนย์กลางด้านเศรษฐกิจและการค้า การบริการของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ถูกจัดลำดับให้เป็นมหานครที่มีขนาดใหญ่อันดับที่ 15 ของโลก อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางทางการเงินนานาชาติที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เป็นเมืองที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกทางสังคม มีสาธารณูปโภคต่างๆ อย่างครบสมบูรณ์ การเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการค้า การบริการ ผลจากการพัฒนาข้างต้น เป็นเหตุอันนำมาซึ่งการอพยพของแรงงานในต่างจังหวัดเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มมากขึ้น

ส่งผลให้ประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นจนปัจจุบันมีขนาดของประชากรถึง 7.7 ล้านคน ที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครจากจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองทั่วประเทศประมาณ 18.3 ล้านคน ทั้งนี้ คิดว่าในระยะ 20 ปีข้างหน้า จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นเป็น 12 ล้านคน (กรุงเทพมหานคร, 2554, หน้า 1)

การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจากการอพยพของแรงงานเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่งผลให้เกิดปัญหาความแออัด มีการขยายตัวของชุมชนและความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น และมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นผู้ประกอบการด้านธุรกิจที่พักอาศัยจึงมีการสร้างที่พักอาศัยในหลายรูปแบบเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน ได้แก่ ที่พักอาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรทั้งในส่วนที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม และอื่นๆ คอนโดมิเนียมในหลากหลายรูปแบบ ซึ่งราคาขึ้นอยู่กับทำเล รูปแบบของที่พัก และสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ ส่งผลให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยไม่มีกำลังซื้อจากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย (2553, หน้า 1-6) พบว่า ประชาชนส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด แต่พบว่าราคาบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีราคาสูง ทำให้ประชาชนส่วนใหญ่ซึ่งประกอบอาชีพพนักงานบริษัทไม่มีกำลังซื้อ

และเมื่อมีการเปรียบเทียบความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวของประชาชนพบว่า
ส่วนหนึ่งต้องการบ้านเดี่ยวประเภทสร้างเอง

เนื่องจากตรงตามความต้องการมากกว่าบ้านเดี่ยวประเภทบ้านจัดสรร

และสามารถกำหนดงบประมาณในการสร้างบ้านได้ตามกำลังและความสามารถทางการเงินของประชาชน
ในการสร้างบ้านด้วยตนเองของคนเมือง คนกรุงส่วนใหญ่นิยมสร้างบ้านที่มีขนาดย่อมๆ ขึ้นไป
โดยภายในบ้านต้องมีห้องนอนมากกว่า 1 ห้องนอน และมีห้องอื่นๆ อีกด้วย

แต่คนส่วนใหญ่ไม่มีประสบการณ์ในสร้างบ้านเองมากนัก จึงทำให้เกิดการผิดพลาด และปัญหาต่างๆ
ตามมามากมายได้ เช่น ปัญหาเรื่องการใช้เวลานานในการก่อสร้าง ผู้รับเหมาทำงาน
ราคาค่าก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่ประมาณการณ์ไว้ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ส่งผลให้เกิดงบประมาณบานปลาย

จากปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น

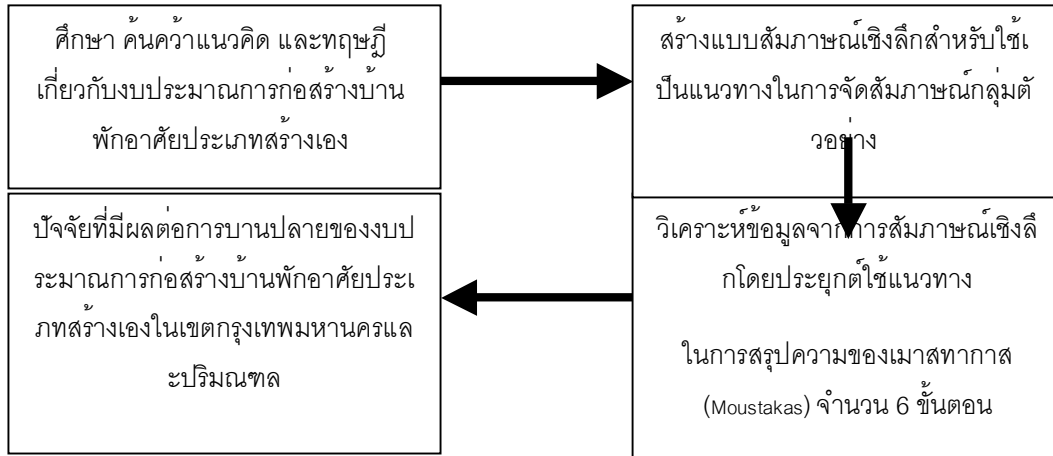
ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้าง
เองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในเชิงลึก

เพื่อวิเคราะห์หาปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้าง
เอง เพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้

ไปใช้เป็นแนวทางให้ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ต้องการสร้างบ้านพักอาศัยเองใช้ในการ
วางแผนงานการก่อสร้าง การประเมินราคา การกำหนดงบประมาณ
และควบคุมงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองให้เป็นไปตามกรอบงบประมาณที่กำหนดใ
ว

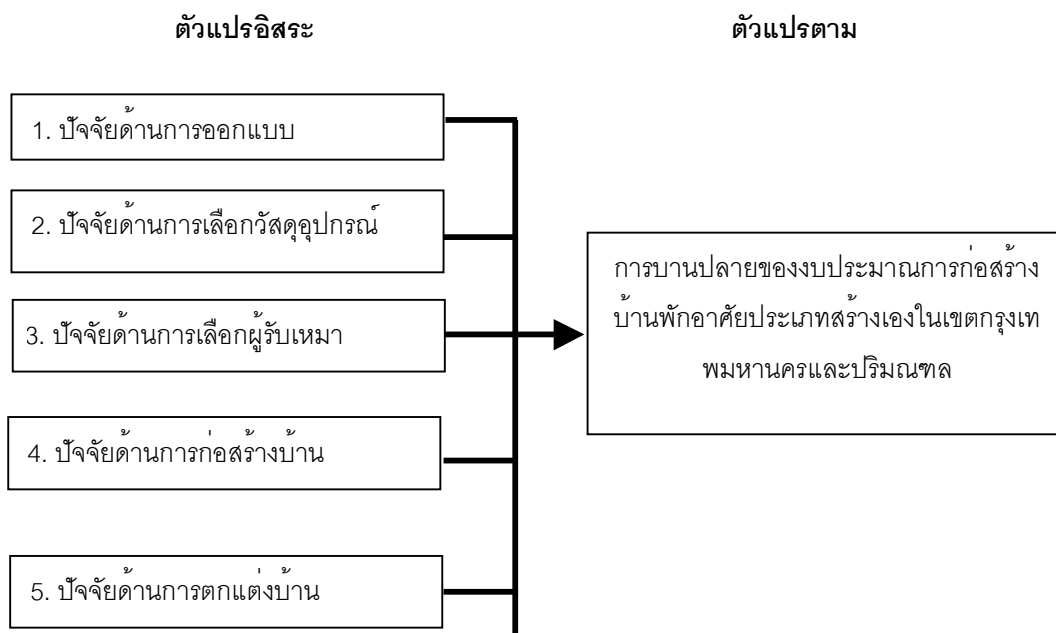
กรอบทฤษฎี/กรอบแนวคิดในการศึกษา

1. กรอบทฤษฎีในการศึกษา



ภาพ กรอบทฤษฎีในการศึกษา

2. กรอบแนวคิดในการศึกษา



ภาพประกอบ กรอบแนวคิดในการศึกษา

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้ศึกษาได้กำหนดลักษณะการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างโดยใช้แบบสัมภาษณ์เชิงลึก ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้คอมพิวเตอร์ ด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ (Percentage)

ส่วนที่ 2 งบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้การบรรยายเชิงพรรณนา (Descriptive Narrative) โดยนำข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างมาจัดกลุ่มและสรุปภาพรวมของข้อมูลว่า ปัจจัยใดในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณ โดยประยุกต์ใช้แนวทาง 6 ขั้นตอนของเมาสทากาส (Moustakas, 1994 อ้างอิงจากสมศักดิ์ บุญสาธร, 2546) ดังนี้

1. การถอดความข้อมูล (Data Transcribing)

ด้วยการอ่านและทำความเข้าใจเกี่ยวกับความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2.. การจัดการข้อมูล (Data Managing)

โดยบันทึกความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลลงในไฟล์คอมพิวเตอร์ จัดหมวดหมู่ของคำตอบแบบคร่าวๆ ตามกรอบแนวคิดในการศึกษาในครั้งนี้ และส่วนข้อมูลที่ยังไม่มีหมวดหมู่ที่ชัดเจน หรือมีความหมายไม่ชัดเจน จะถูกบันทึกแยกไว้ก่อนเพื่อการทำความเข้าใจในขั้นตอนต่อไป

3. การอ่านและการบันทึก (Reading and Memoing) ในขั้นตอนนี้จะเป็นการอ่านทบทวนข้อมูลปัญหาและข้อเสนอแนะต่างๆ เกี่ยวกับความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งความคิดเห็นเหล่านี้จะได้รับการบันทึกไว้ในไฟล์ด้วย

4. การอธิบาย (Describing)

เป็นขั้นตอนที่นำกรอบแนวคิดในการศึกษามาช่วยในการอธิบายความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยกรอบแนวคิดในการศึกษาจะช่วยให้เห็นความสัมพันธ์ของตัวแปรมากยิ่งขึ้น

5. การจัดหมวดหมู่ข้อมูล (Classifying)

นำข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร

างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มาจัดเป็นหมวดหมู่ที่ชัดเจน โดยพิจารณาจัดเป็นหมวดหมู่ตามมิติตัวแปรตามของการศึกษา

6. การตีความหมายข้อมูล (Interpreting)

ในขั้นตอนนี้ผู้ศึกษาจะเขียนบรรยายถึงประเด็นความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เกิดขึ้น โดยใช้ความรู้ความเข้าใจของผู้ศึกษา จากนั้นได้นำข้อมูลคำตอบของกลุ่มตัวอย่างที่ได้แปลผลแล้วไปอธิบายให้อาจารย์ที่ปรึกษาของการศึกษาในครั้งนี้ทราบ เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของผลการศึกษา

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในครั้งนี้ เป็นการศึกษาในรูปแบบการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ปริมณฑล ในลักษณะการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ในกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้คำถามที่มีลักษณะเป็นคำถามแบบปลายเปิด (Open-ended Question) ซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถนำเสนอตามลำดับ ดังนี้

ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง

ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง

การวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ผู้ศึกษาได้วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ความถี่ และร้อยละ โดยมีผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังแสดงในตารางที่ 4.1

ตาราง จำนวน และร้อยละของข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูลส่วนบุคคล	เจ้าของบ้านพักอาศัย		สถาปนิกและผู้รับเหมา	
	จำนวน (n = 10)	ร้อยละ	จำนวน (n = 10)	ร้อยละ
1. เพศ				
ชาย	7	70.0	10	100.0

หญิง	3	30.0	0	0.0
2. อายุ				
ไม่เกิน 40 ปี	5	50.0	6	60.0
41 – 50 ปี	4	40.0	3	30.0
51 ปีขึ้นไป	1	10.0	1	10.0
3. สถานภาพสมรส				
โสด	1	10.0	0	0.0
สมรส	9	90.0	10	10.0
4. ระดับการศึกษา				
ปริญญาตรี	2	20.0	6	60.0
ปริญญาโทขึ้นไป	8	80.0	4	40.0
5. อาชีพ				
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	0	0.0	3	30.0
พนักงานบริษัท/รับจ้าง	2	20.0	5	50.0
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	8	80.0	2	20.0
6. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน				
ไม่เกิน 200, 000 บาท	6	60.0	7	70.0
200,001-300,000 บาท	2	20.0	1	10.0
มากกว่า 300,000 บาท ขึ้นไป	2	20.0	2	20.0

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 70.0 มีอายุไม่เกิน 40 ปี จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 50.0 มีสถานภาพสมรส จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 90.0 จบการศึกษาสูงสุดในระดับปริญญาโทขึ้นไป จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 80.0 ประกอบอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 80.0 และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนไม่เกิน 200, 000 บาท จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 60.0

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 มีอายุไม่เกิน 40 ปี จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 60.0 มีสถานภาพสมรส จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 จบการศึกษาสูงสุดในระดับปริญญาตรี จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 60.0 ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท/รับจ้าง จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 50.0 และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนไม่เกิน 200, 000 บาท จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 70.0

ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้ศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลในกลุ่มตัวอย่างโดยใช้แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยด้านการออกแบบ ปัจจัยด้านการเลือกวัสดุ ปัจจัยด้านการเลือกผู้รับเหมา ปัจจัยด้านการก่อสร้างบ้าน และปัจจัยด้านการตกแต่งบ้าน มีการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้การบรรยายเชิงพรรณนา (Descriptive Narrative) และแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ความถี่ และการร้อยละ

สรุปการศึกษาและอภิปรายผล

ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุไม่เกิน 40 ปี มีสถานภาพสมรส จบการศึกษาสูงสุดในระดับปริญญาโทขึ้นไป ประกอบอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนไม่เกิน 200,000 บาท

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุไม่เกิน 40 ปี มีสถานภาพสมรส จบการศึกษาสูงสุดในระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท/รับจ้าง และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนไม่เกิน 200,000 บาท

ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ปัจจัยด้านการออกแบบ

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่มีการออกแบบบ้าน และกำหนดคุณลักษณะของรายการประกอบแบบหมวดวัสดุโดยสถาปนิก เท่ากับโดยเจ้าของบ้านพักอาศัยเอง มีงบประมาณในการสร้างบ้านจำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งประเมินราคาค่าสร้างบ้านอ้างอิงตามแบบบ้าน ค่าก่อสร้างบ้านเกินงบประมาณมากกว่าร้อยละ 30 ของงบประมาณที่กำหนดไว้ มีการประเมินราคาค่าก่อสร้างเพื่อไว้ร้อยละ 10 โดยแบ่งสัดส่วนของงบประมาณออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าโครงสร้าง (2) ค่าตกแต่งภายใน และ (3) ค่าตกแต่งภายนอก ซึ่งเป็นในทิศทางเดียวกับความคิดเห็นของสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่แสดงความคิดเห็นว่า

ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในขั้นตอนการออกแบบมากที่สุด คือ ผู้ออกแบบขาดประสบการณ์ทำให้ประเมินราคาค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัยต่ำกว่าความเป็นจริง หรือประเมินราคาไม่ครบถ้วนตามแบบบ้าน เท่ากับผู้ออกแบบมีการออกแบบไม่ละเอียด ทำให้ต้องมีงบประมาณเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มรายละเอียดงานในภายหลัง

ซึ่งผลการศึกษาในครั้งนี้สอดคล้องกับอุปสรรค ปัญหา และข้อผิดพลาดในการประเมินราคาของกองซ่อมสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภค (2551, หน้า 5) ซึ่งกล่าวว่า ปัญหาในการประเมินราคาเกิดจากตัวบุคคลที่ขาดทักษะความรู้ทางด้านคณิตศาสตร์ ความเข้าใจและความสามารถในการอ่านแบบก่อสร้าง เทคนิคการก่อสร้าง แหล่งที่จะหาข้อมูลเพิ่มเติมด้านวัสดุและอุปกรณ์ที่ต้องใช้ สอดคล้องกับผลการศึกษาของ J. Manage (2009) ศึกษาเรื่อง Construction Project Cost Escalation Factors ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลในเกิดการบานปลายของงบประมาณ คือ การประเมินงบประมาณการดำเนินโครงการที่ไม่แม่นยำ

ปัจจัยด้านการเลือกวัสดุ

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่มีการเลือกวัสดุในขั้นตอนการตกแต่งบ้านด้วยตนเอง และในระหว่างการก่อสร้างเจ้าของบ้านพักอาศัยเลือกใช้วัสดุที่แตกต่างไปจากที่ออกแบบไว้ โดยได้เปลี่ยนวัสดุก่อสร้างนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตั้งแต่นั้น

เนื่องจากราคาวัสดุสำหรับก่อสร้างมีราคาเปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้ประเมินราคาไว้ โดยมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 โดยวัสดุประเภทที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ วัสดุตกแต่งภายใน ซึ่งเป็นในทิศทางเดียวกับความคิดเห็นของสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่ได้แสดงความคิดเห็นว่า

ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในขั้นตอนการเลือกวัสดุมากที่สุด คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยเลือกซื้อวัสดุเอง ทำให้ได้วัสดุในราคาที่สูงกว่างบประมาณที่วางไว้

ซึ่งผลการศึกษาในครั้งนี้สอดคล้องกับแนวคิดในเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคางานก่อสร้างของกองซ่อมสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภค (2551, หน้า 5) กล่าวว่า การประเมินราคางานก่อสร้างต้องคำนึงถึงอัตราเงินเฟ้อในแต่ละปีที่ผ่านมา ค่า FACTOR F (อำนาจการ กำไร ภาษี ฯลฯ) ที่เปลี่ยนไป และกำหนดราคากลางของค่าวัสดุและค่าแรงต่อหน่วย โดยยึดถือราคาจากสำนักงานงบประมาณเป็นหลัก สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Wang, Zhaohua (2009)

ศึกษาเรื่อง Impact of Escalating Construction Costs on Long-Term Pavement Performance Loss ผลการศึกษาพบว่า ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการราคาน้ำมันดิบที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนค่าวัสดุอุปกรณ์ ค่าขนส่งต่างๆ มีราคาสูงขึ้นไปด้วย และสอดคล้องกับผลการศึกษาของเอกพงษ์ ตรีตรง และสำเร็จ ฤทธิ์พริ้ง (2551, หน้า 1-3) ซึ่งกล่าวว่า

การบานปลายของงบประมาณของการก่อสร้างมีสาเหตุจากปัจจัยที่สำคัญ คือ ความหลายใจ ไม่แน่นอนของเจ้าของบ้านพักอาศัยไปจนถึงการอยู่ในห่วงแหวนของการสร้างบ้าน โดยเฉพาะเจ้าของบ้านพักอาศัยมือใหม่ที่ตัดสินใจมีบ้านและตกแต่งภายในควรคำนึงถึงเป็นพิเศษ เพราะถ้าผิดขั้นตอนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง และบ้านไม่เสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด

ปัจจัยด้านการเลือกผู้รับเหมา

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่เลือกใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างประเภทผู้รับเหมาก่อสร้างแบบรับเหมารวม มีการพิจารณาคุณสมบัติจากความน่าเชื่อถือ และในการจัดจ้างมีการทำสัญญาจ้างในการสร้างบ้านพักอาศัย ซึ่งเป็นสัญญาจ้างแบบรวมค่าวัสดุทั้งหมด โดยมีการระบุเงื่อนไขการชำระเงินในการจัดจ้างผู้รับเหมา มีการแบ่งชำระเป็นงวดๆ ตามความก้าวหน้าของงานซึ่งกำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของโฮมสแควร์ (2554) ที่กล่าวถึงการชำระเงินค่าจ้างเหมาควรแบ่งชำระเป็นงวดๆ จำนวน 10 งวด ตามความก้าวหน้าของงานซึ่งกำหนดไว้ในสัญญา และเป็นไปในทิศทางเดียวกับความคิดเห็นของสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองซึ่งแสดงความคิดเห็นว่า

ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในขั้นตอนการเลือกผู้รับเหมามากที่สุด คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองไม่มีการทำสัญญาจ้างกับผู้รับเหมารายย่อย จึงเกิดปัญหาการทิ้งงาน ขอเงินเพิ่ม หรือความล่าช้าของงาน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดในเกี่ยวกับการประเมินราคาค่าก่อสร้างของเอกพงษ์ ตรีตรง และสำเร็จ ฤทธิ์พริ้ง (2551, หน้า 1-3) ซึ่งกล่าวว่า ในขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมา ควรคัดเลือกผู้รับเหมาโดยใช้วิธีการประมูล (Bidding) และต้องร่างข้อกำหนดให้ผู้รับเหมาพึงปฏิบัติ ในการจัดทำเอกสารประมูล เอกสารกรอกราคา (Bill Quantity-B.O.Q.) จะต้องกำหนดทุกหน่วยในแบบให้ครบถ้วน ไม่ตกหล่น การเปรียบเทียบราคาที่ใช้ปัจจัยคุณภาพของช่างรับเหมาและราคาที่ยุติธรรมไปพร้อมๆ กัน ติราคาไม่แพงเกินหรือถูกจนน่ากลัว และควรเปรียบเทียบต่อรองกันด้วยความเป็นธรรม

ปัจจัยด้านการก่อสร้างบ้าน

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่ กำหนดผู้ควบคุมการก่อสร้างบ้านเป็นวิศวกรก่อสร้างหรือโพรแมน

เนื่องจากมีความสามารถในการประสานงาน และการควบคุมงานก่อสร้าง ในการก่อสร้างพบว่า ผู้รับเหมามีการก่อสร้างตามขั้นตอนและแบบบ้านที่กำหนดไว้ครบทุกขั้นตอน และเจ้าของบ้านพักอาศัยมีการตรวจสอบงานในขั้นตอนการก่อสร้าง โดยในการตรวจสอบงานได้มีการเปลี่ยนวัสดุในการตกแต่งภายในมากที่สุด และในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยพบว่า มีการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงานกำหนด อันมีสาเหตุมากที่สุดจากปัญหาสภาพภูมิอากาศที่มีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับความคิดเห็นของสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง แสดงความคิดเห็นว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในขั้นตอนการก่อสร้างบ้านมากที่สุด คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยขอให้มีการก่อสร้างมากกว่าแบบที่กำหนดไว้ เช่น การขยายพื้นที่บ้านเพิ่ม เป็นต้น หรือเปลี่ยนแปลงแบบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของเอกพงษ์ ตรีตรง และสำเร็จ ฤทธิ์พริ้ง (2551, หน้า 1-3) กล่าวว่า การบานปลายของงบประมาณของการก่อสร้างในขั้นตอนการก่อสร้างบ้าน คือ การเปลี่ยนแปลงในระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งของทั้งเจ้าของบ้านและผู้ออกแบบ หรือเกิดจากการดำเนินงานของผู้รับเหมาที่ผิดขั้นตอน ดังนั้น งานคุณภาพต้องควบคุมกันเป็นพิเศษ

ปัจจัยด้านการตกแต่งบ้าน

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่เลือกวัสดุการตกแต่งบ้านจากความสวยงามของวัสดุ อายุการใช้งาน และความคงทนของวัสดุ โดยเป็นผู้เลือกซื้อวัสดุตกแต่งด้วยตนเอง เนื่องจากการเลือกซื้อวัสดุด้วยตนเองทำให้ได้วัสดุที่ตรงกับความต้องการมากที่สุด ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความคิดเห็นของสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่แสดงความคิดเห็นว่า เจ้าของบ้านพักอาศัยเป็นผู้ซื้อวัสดุตกแต่งเอง และซื้อตามใจตนเองโดยไม่คำนึงถึงงบประมาณ ทำให้งบประมาณไม่เป็นไปตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ และเจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่กำหนดงบประมาณในการตกแต่งบ้านโดยแบ่งออกเป็น การตกแต่งภายใน และตกแต่งภายนอก โดยกำหนดไว้ในอัตราส่วนร้อยละ 20 ของงบประมาณการสร้างบ้าน และเมื่อก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จเจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองได้ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนรับมอบงานด้วยตนเอง โดยตรวจสอบตามแบบบ้านพักอาศัย จะเห็นได้ว่า งบประมาณที่เจ้าของบ้านพักอาศัยได้จัดสรรสำหรับงานตกแต่งภายนอกเป็นอัตราส่วนที่น้อยกว่าความเป็นจริง จึงทำให้เกิดการบานปลายของงบประมาณในภายหลัง

จากแนวคิดเกี่ยวกับการจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้างสำหรับงานตกแต่งภายในและตกแต่งภายนอกของโสมดีไซน์ (2554, หน้า 1) ระบุว่า ควรจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้างสำหรับงานตกแต่งภายใน ร้อยละ 30 ของงบประมาณทั้งหมด และงานตกแต่งภายนอก เช่น งานภูมิทัศน์ จัดสวน และการตกแต่งภายนอกทั้งหมด ร้อยละ 10 ของงบประมาณทั้งหมด

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งนี้

1. ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในปัจจุบันด้านการออกแบบบ้าน คือ การออกแบบบ้านโดยผู้ที่ขาดประสบการณ์ ความรู้ในงานก่อสร้าง การประเมินราคาก่อสร้างบ้าน การออกแบบบ้านที่ไม่ละเอียด ดังนั้น ในการสร้างบ้านเจ้าของบ้านพักอาศัยควรกำหนดให้มีการออกแบบบ้านและการกำหนดคุณลักษณะของรายการประกอบแบบหมวดวัสดุ การประเมินราคาก่อสร้างโดยสถาปนิกและผู้รับเหมาในงานก่อสร้าง เช่น สถาปนิก หรือวิศวกร โดยต้องเป็นการออกแบบร่วมกับเจ้าของบ้านพักอาศัย เพื่อให้ได้แบบบ้านตรงกับความต้องการของเจ้าของบ้านพักอาศัยมากที่สุด มีการออกแบบโดยละเอียดพร้อมทั้งระบุวัสดุไว้อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงวัสดุในภายหลัง

2. ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า

ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในปัจจุบันด้านการเลือกวัสดุ คือ มีการเลือกวัสดุในขั้นตอนการตกแต่งบ้านโดยเจ้าของบ้านพักอาศัย มีการเปลี่ยนวัสดุก่อสร้างนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตั้งแต่แรก และราคาค่าวัสดุสำหรับก่อสร้างมีราคาเปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้ประเมินราคาไว้ ดังนั้น ในการสร้างบ้านเจ้าของบ้านพักอาศัยควรกำหนดคุณลักษณะของวัสดุที่ใช้ทั้งหมดโดยละเอียดร่วมกับสถาปนิกหรือวิศวกรตั้งแต่นั้นขั้นตอนการออกแบบ และกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้จัดซื้อวัสดุต่างๆ ตามคุณลักษณะที่ระบุไว้ และในการประเมินราคาต้องคำนึงถึง อัตราเงินเฟ้อในแต่ละปีที่ผ่านมา และค่าอำนาจการกำไร ภาษี ฯลฯ ที่เปลี่ยนไปด้วย

3. ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า

ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในปัจจุบันด้านการเลือกผู้รับเหมา คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่ไม่มีการทำสัญญาจ้างกับผู้รับเหมารายย่อย จึงเกิดปัญหาการทิ้งงาน ขอลเงินเพิ่ม หรือความล่าช้าของงาน ดังนั้น ในการจัดจ้างผู้รับเหมาควรมีการทำสัญญาจ้างทุกครั้ง ทั้งผู้รับเหมาหลัก และผู้รับเหมาช่วง โดยระบุรายละเอียดต่างๆ รวมถึงข้อกำหนดให้ผู้รับเหมาพึงปฏิบัติไว้ให้ชัดเจน

4. ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า

ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในปัจจุบันด้านการก่อสร้างบ้าน คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยขอให้มีการก่อสร้างมากกว่าแบบที่กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงแบบบ้าน และในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยมีความล่าช้ากว่าแผนงานกำหนดจากปัญหาสภาพภูมิอากาศที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด

ดังนั้น

ในการสร้างบ้านเจ้าของบ้านพักอาศัยควรกำหนดคุณลักษณะของวัสดุที่ใช้ทั้งหมดโดยละเอียดร่วมกับสถาปนิกหรือวิศวกรตั้งแต่ในขั้นตอนการออกแบบเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงในภายหลัง

และควรกำหนดช่วงเวลาในการสร้างบ้านให้เหมาะสมโดยประมาณระยะเวลาทั้งหมดที่ใช้ในการสร้างบ้าน

และกำหนดการทำงานในแต่ละขั้นตอนของการสร้างบ้านให้สอดคล้องกับสภาพภูมิอากาศ เช่น

ขั้นตอนการก่อสร้างควรดำเนินการในช่วงเดือนธันวาคม - เดือนเมษายน เป็นต้น

5. ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า

ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในปัจจุบันด้านการตกแต่งบ้าน คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยเป็นซื้อวัสดุตกแต่งเอง และซื้อตามใจตนเองโดยไม่คำนึงถึงงบประมาณ

และมีการกำหนดงบประมาณในการตกแต่งบ้านทั้งการตกแต่งภายในและภายนอกไว้น้อยกว่าความเป็นจริง ดังนั้น

ในการสร้างบ้านเจ้าของบ้านพักอาศัยควรกำหนดคุณลักษณะของวัสดุที่ใช้ทั้งหมดโดยละเอียดร่วมกับสถาปนิกหรือวิศวกรตั้งแต่ในขั้นตอนการออกแบบ และกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้จัดซื้อวัสดุต่างๆ ตามคุณลักษณะที่ระบุไว้

และควรจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้างสำหรับงานตกแต่งภายใน ร้อยละ 30 ของงบประมาณทั้งหมด

และงานตกแต่งภายนอก เช่น งานภูมิทัศน์ จัดสวน และการตกแต่งภายนอกทั้งหมด ร้อยละ 10 ของงบประมาณทั้งหมด

ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาครั้งต่อไป

ในการศึกษาครั้งถัดไป

ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะให้ดำเนินการศึกษาเกี่ยวกับความคุ้มค่าในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง

เปรียบเทียบกับบ้านพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร เพื่อเป็นแนวทางสำหรับประชาชนทั่วไปในการตัดสินใจสร้างบ้านพักอาศัย

บรรณานุกรม

- กรุงเทพมหานคร. (2554). *ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์ของกรุงเทพมหานคร*. ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://203.155.220.118/info/NowBMA/frame.asp>. [2011, August 28].
- กองซ่อมสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภค. (2551). *เรียนรู้การประมาณราคาก่อสร้างโดยละเอียด*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://sites.google.com/site/pramanrakhaksabkhruchxb/reiyn-ru-kar-praman-rakha-doy-laxeiyd>. [2011, August 28].
- คำานวณ คุณาพร. (2554). ขั้นตอนการปลูกสร้างบ้าน. *หนังสือบ้านแสนรัก*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.aplusadesign.com/content/view/100/65/>. [2011, August 28].
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (2550). *ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับบ้าน*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: http://www.student.chula.ac.th/~49718863/g_home.htm. [2011, August 28].
- ฉัตรชัย มงคลหนู. (2553). *การศึกษาแนวทางการคิดงานเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้างอาคารสูงของสัญญาจ้างเหมา ก่อสร้างในหน่วยงานเอกชน*. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม.

มนตรี เภาเดช. (2554). *การประมาณราคา*. เอกสารประกอบการอบรมเทคนิคการประมาณราคา.

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.

วิสูตร จิระคำเกิด (2551). *การประมาณราคาก่อสร้าง*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วรรณกิจ.

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2553). *ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2554:*

บททดสอบความแข็งแกร่งของผู้ประกอบการ...ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงที่หลากหลาย. (ออนไลน์).

เข้าถึงได้จาก: [http://www.kasikornresearch.com/TH/K-](http://www.kasikornresearch.com/TH/K-Econ%20Analysis/Pages/ViewSummary.aspx?docid=26398)

[Econ%20Analysis/Pages/ViewSummary.aspx?docid=26398](http://www.kasikornresearch.com/TH/K-Econ%20Analysis/Pages/ViewSummary.aspx?docid=26398). [2011, August 28].

สมชาย เข็มชัยสกุล. (2552). *การประมาณราคาก่อสร้าง*. ฉบับ 16 มกราคม 2552. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก:

<http://www.jeam-thai.com/index.php?lay=show&ac=article&Id=539149289>. [2011, August 28].

สมศักดิ์ บุญสาธร. (2546). *การสื่อสารการตลาด*. เอกสารประกอบการเรียน คณะภาษาและการสื่อสาร.

สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์.

เอกพงษ์ ตรีตรง และสำเร็จ ฤทธิพรัง. (2551). *รู้ทันข่าว*. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ: เนชั่นบุ๊คส์.

โฮมดีไซน์. (2554). *new home design volume 2*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก:

<http://www.89homebuilder.com/informativenessdetail.php?informativenessid=27>. [2011, August 28].

โฮมสแควร์. (2554). *การชำระเงินงวด*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.homesquare.co.th/step.html>.

[2011, August 28].

Chris Hendrickson and Tung Au. (1998). *Project Management for Construction*. Prentice Hall.

J. Manage. (2009). Construction Project Cost Escalation Factors. *Journal of Management in Engineering*.

Volume 25, Issue 4.

Martin Brook. (2004). *Estimating and Tendering for Construction Work*. Elsevier.

Wang, Zhaohua. (2009). Impact of Escalating Construction Costs on Long-Term Pavement Performance

Loss. *Pavement Management 2009*. Volume 1. Georgia Institute of Technology, Atlanta.