

## บทที่ 5

### สรุปการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในครั้งนี้ ผู้ศึกษาขอเสนอสรุปการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ ตามลำดับ ดังนี้

#### สรุปการศึกษาและอภิปรายผล

##### 1. ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง

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

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

##### 2. ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

###### 2.1 ปัจจัยด้านการออกแบบ

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่มีการออกแบบบ้าน และกำหนดคุณลักษณะของรายการประกอบแบบหมวดวัสดุโดยสถาปนิก เท่ากับโดยเจ้าของบ้านพักอาศัยเอง มีงบประมาณในการสร้างบ้านจำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งประเมินราคาก่อสร้างบ้านอ้างอิงตามแบบบ้าน ค่าก่อสร้างบ้านเกินงบประมาณมากกว่าร้อยละ 30 ของงบประมาณที่กำหนดไว้ มีการประเมินราคาค่าก่อสร้างเผื่อไว้ร้อยละ 10 โดยแบ่งสัดส่วนของงบประมาณออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าโครงสร้าง (2) ค่าตกแต่งภายใน และ (3) ค่าตกแต่งภายนอก ซึ่งเป็นในทิศทางเดียวกับความคิดเห็นของสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่แสดงความคิดเห็นว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในขั้นตอนการออกแบบมากที่สุด คือ ผู้ออกแบบขาดประสบการณ์ทำให้ประเมินราคาค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัยต่ำกว่าความเป็นจริง หรือประเมินราคาไม่ครบถ้วนตามแบบบ้าน เท่ากับ

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

## 2.2 ปัจจัยด้านการเลือกวัสดุ

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่มีการเลือกวัสดุในขั้นตอนการตกแต่งบ้านด้วยตนเอง และในระหว่างการก่อสร้างเจ้าของบ้านพักอาศัยเลือกใช้วัสดุที่แตกต่างไปจากที่ออกแบบไว้ โดยได้เปลี่ยนวัสดุก่อสร้างนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตั้งแต่แรก เนื่องจากราคาค่าวัสดุสำหรับก่อสร้างมีราคาเปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้ประเมินราคาไว้ โดยมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 โดยวัสดุประเภทที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ วัสดุตกแต่งภายใน ซึ่งเป็นในทิศทางเดียวกับความคิดเห็นของสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่ได้แสดงความคิดเห็นว่ามีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในขั้นตอนการเลือกวัสดุมากที่สุด 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 และสำเริง ฤทธิ์พิริง (2551, หน้า 1-3) ซึ่งกล่าวว่า การบานปลายของงบประมาณของการก่อสร้างมีสาเหตุจากปัจจัยที่สำคัญ คือ ความหลายใจ ไม่แน่นอนของเจ้าของบ้านพักอาศัยไปจนถึงการอยู่ในห่วงเหวของการสร้างบ้าน โดยเฉพาะ

เจ้าของบ้านพักอาศัยมือใหม่ที่ตัดสินใจมีบ้านและตกแต่งภายในควรคำนึงถึงเป็นพิเศษ เพราะถ้า ผิดขั้นตอนทำให้เกิดการสิ้นเปลือง และบ้านไม่เสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด

### 2.3 ปัจจัยด้านการเลือกผู้รับเหมา

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่เลือกใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้าง ประเภทผู้รับเหมาก่อสร้างแบบรับเหมารวม มีการพิจารณาคุณสมบัติจากความน่าเชื่อถือ และในการ จัดจ้างมีการทำสัญญาจ้างในการสร้างบ้านพักอาศัย ซึ่งเป็นสัญญาจ้างแบบรวมค่าวัสดุทั้งหมด โดยมีการระบุเงื่อนไขการชำระเงินในการจัดจ้างผู้รับเหมา มีการแบ่งชำระเป็นงวดๆ ตาม ความก้าวหน้าของงานซึ่งกำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของโฮมสแควร์ (2554) ที่ กล่าวถึง การชำระเงินค่าจ้างเหมาควรแบ่งชำระเป็นงวดๆ จำนวน 10 งวด ตามความก้าวหน้าของ งานซึ่งกำหนดไว้ในสัญญา และเป็นไปในทิศทางเดียวกับความคิดเห็นของสถาปนิกและผู้รับเหมา ในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองซึ่งแสดงความคิดเห็นว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการบาน ปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง ในขั้นตอนการเลือกผู้รับเหมา มากที่สุด คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองไม่มีการทำสัญญาจ้างกับผู้รับเหมารายย่อย จึงเกิดปัญหาการทิ้งงาน ขอเงินเพิ่ม หรือความล่าช้าของงาน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดในเกี่วกับ การประเมินราคาค่าก่อสร้างของเอกพงษ์ ตรีตรง และสำเริง ฤทธิ์พริ้ง (2551, หน้า 1-3) ซึ่งกล่าวว่า ในขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมา ควรคัดเลือกผู้รับเหมาโดยใช้วิธีการประมูล (Bidding) และต้อง ร่างข้อกำหนดให้ผู้รับเหมาพึงปฏิบัติ ในการจัดทำเอกสารประมูล เอกสารรอกราคา (Bill Quantity-B.O.Q.) จะต้องกำหนดทุกหน่วยในแบบให้ครบถ้วน ไม่ตกหล่น การเปรียบเทียบราคาที่ใช้ปัจจัยคุณภาพของช่างรับเหมาและราคาที่ยุติธรรมไปพร้อมๆ กัน ดีราคาไม่แพงเกินหรือถูกจน น่ากลัว และควรเปรียบเทียบต่อรองกันด้วยความเป็นธรรม

### 2.4 ปัจจัยด้านการก่อสร้างบ้าน

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่ กำหนดผู้ควบคุมการก่อสร้าง บ้านเป็นวิศวกรก่อสร้างหรือไฟร์แมน เนื่องจากมีความสามารถในการประสานงาน และการ ควบคุมงานก่อสร้าง ในการก่อสร้างพบว่า ผู้รับเหมามีการก่อสร้างตามขั้นตอนและแบบบ้านที่ กำหนดไว้ครบทุกขั้นตอน และเจ้าของบ้านพักอาศัยมีการตรวจสอบงานในขั้นตอนการก่อสร้าง โดยในการตรวจสอบงานได้มีการเปลี่ยนวัสดุในการตกแต่งภายในมากที่สุด และในการก่อสร้าง บ้านพักอาศัย พบว่า มีการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงานกำหนด อันมีสาเหตุมากที่สุดจากปัญหา สภาพภูมิอากาศที่มีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับความคิดเห็นของสถาปนิกและ

ผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองแสดงความคิดเห็นว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง ในขั้นตอนการก่อสร้างบ้านมากที่สุด คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยขอให้มีการก่อสร้างมากกว่าแบบที่กำหนดไว้ เช่น การขยายพื้นที่บ้านเพิ่ม เป็นต้น หรือเปลี่ยนแปลงแบบ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของเอกพงษ์ ตรีตรง และสำเร็จ ฤทธิพิง (2551, หน้า 1-3) กล่าวว่า การบานปลายของงบประมาณของการก่อสร้างในขั้นตอนการก่อสร้างบ้าน คือ การเปลี่ยนแปลงในระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งของทั้งเจ้าของบ้านและผู้ออกแบบ หรือเกิดจากการดำเนินงานของผู้รับเหมาที่ผิดขั้นตอน ดังนั้น งานคุณภาพต้องควบคุมกันเป็นพิเศษ

## 2.5 ปัจจัยด้านการตกแต่งบ้าน

เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่เลือกวัสดุการตกแต่งบ้านจากความสวยงามของวัสดุ อายุการใช้งาน และความคงทนของวัสดุ โดยเป็นผู้เลือกซื้อวัสดุตกแต่งด้วยตนเอง เนื่องจากการเลือกเลือกวัสดุด้วยตนเองทำให้ได้วัสดุที่ตรงกับความต้องการมากที่สุด ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความคิดเห็นของสถาปนิกและผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่แสดงความคิดเห็นว่า เจ้าของบ้านพักอาศัยเป็นผู้ซื้อวัสดุตกแต่งเอง และซื้อตามใจตนเองโดยไม่คำนึงถึงงบประมาณ ทำให้งบประมาณไม่เป็นไปตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ และเจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่กำหนดงบประมาณในการตกแต่งบ้านโดยแบ่งออกเป็นการตกแต่งภายใน และตกแต่งภายนอก โดยกำหนดไว้ในอัตราส่วนร้อยละ 20 ของงบประมาณการก่อสร้างบ้าน และเมื่อก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จเจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองได้ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนรับมอบงานด้วยตนเอง โดยตรวจสอบตามแบบบ้านพักอาศัย จะเห็นได้ว่า งบประมาณที่เจ้าของบ้านพักอาศัยได้จัดสรรสำหรับงานตกแต่งภายนอกเป็นอัตราส่วนที่น้อยกว่าความเป็นจริง จึงทำให้เกิดการบานปลายของงบประมาณในภายหลัง จากแนวคิดเกี่ยวกับการจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้างสำหรับงานตกแต่งภายในและตกแต่งภายนอกของโฮมดีไซน์ (2554, หน้า 1) ระบุว่า ควรจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้างสำหรับงานตกแต่งภายใน ร้อยละ 30 ของงบประมาณทั้งหมด และงานตกแต่งภายนอก เช่น งานภูมิทัศน์ จัดสวน และการตกแต่งภายนอกทั้งหมด ร้อยละ 10 ของงบประมาณทั้งหมด

## ข้อเสนอแนะ

### 3.1 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งนี้

3.1.1 ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง ในปัจจัยด้านการออกแบบบ้าน คือ การออกแบบบ้านโดยผู้ที่ขาดประสบการณ์ ความรู้ในงานก่อสร้าง การประเมินราคาค่าก่อสร้างบ้าน การออกแบบบ้านที่ไม่ละเอียด ดังนั้น ในการสร้างบ้านเจ้าของบ้านพักอาศัย ควรกำหนดให้มีการออกแบบบ้านและการกำหนดคุณลักษณะของรายการประกอบแบบหมวดวัสดุ การประเมินราคาค่าก่อสร้างโดยสถาปนิกและผู้รับเหมาในงานก่อสร้าง เช่น สถาปนิก หรือวิศวกร โดยต้องเป็นการออกแบบร่วมกับเจ้าของบ้านพักอาศัย เพื่อให้ได้แบบบ้านตรงกับความต้องการของเจ้าของบ้านพักอาศัยมากที่สุด มีการออกแบบโดยละเอียดพร้อมทั้งระบุวัสดุไว้อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงวัสดุในภายหลัง

3.1.2 ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง ในปัจจัยด้านการเลือกวัสดุ คือ มีการเลือกวัสดุในขั้นตอนการตกแต่งบ้านโดยเจ้าของบ้านพักอาศัย มีการเปลี่ยนวัสดุก่อสร้างนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตั้งแต่แรก และราคาค่าวัสดุสำหรับก่อสร้างมีราคาเปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้ประเมินราคาไว้ ดังนั้น ในการสร้างบ้านเจ้าของบ้านพักอาศัยควรกำหนดคุณลักษณะของวัสดุที่ใช้ทั้งหมดโดยละเอียดร่วมกับสถาปนิกหรือวิศวกรตั้งแต่ในขั้นตอนการออกแบบ และกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้จัดซื้อวัสดุต่างๆ ตามคุณลักษณะที่ระบุไว้ และในการประเมินราคาต้องคำนึงถึง อัตราเงินเฟ้อในแต่ละปีที่ผ่านมา และค่า อำนวยความสะดวก ค่าวัสดุ ภาษี ฯลฯ ที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

3.1.3 ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในปัจจัยด้านการเลือกผู้รับเหมา คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองส่วนใหญ่ไม่มีการทำสัญญาจ้างกับผู้รับเหมารายย่อย จึงเกิดปัญหาการทิ้งงาน ขอลงเงินเพิ่ม หรือความล่าช้าของงาน ดังนั้น ในการจัดจ้างผู้รับเหมาควรมีการทำสัญญาจ้างทุกครั้ง ทั้งผู้รับเหมาหลัก และผู้รับเหมาช่วง โดยระบุรายละเอียดต่างๆ รวมถึงข้อกำหนดให้ผู้รับเหมาพึงปฏิบัติไว้ให้ชัดเจน

3.1.4 ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในปัจจัยด้านการก่อสร้างบ้าน คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยขอให้มีการก่อสร้างมากกว่าแบบที่กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงแบบบ้าน และในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยมีความล่าช้ากว่าแผนงานกำหนดจากปัญหาสภาพภูมิอากาศที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด ดังนั้น

ในการสร้างบ้านเจ้าของบ้านพักอาศัยควรกำหนดคุณลักษณะของวัสดุที่ใช้ทั้งหมดโดยละเอียด ร่วมกับสถาปนิกหรือวิศวกรตั้งแต่ในขั้นตอนการออกแบบเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และควรกำหนดช่วงเวลาในการสร้างบ้านให้เหมาะสมโดยประมาณระยะเวลาทั้งหมดที่ใช้ในการสร้างบ้าน และกำหนดการทำงานในแต่ละขั้นตอนของการสร้างบ้านให้สอดคล้องกับสภาพภูมิอากาศ เช่น ขั้นตอนการก่อสร้างควรดำเนินการในช่วงเดือนธันวาคม – เดือนเมษายน เป็นต้น

3.1.5 ผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า ปัญหาการบานปลายของงบประมาณในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในปัจจุบันด้านการตกแต่งบ้าน คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยเป็นซื้อวัสดุตกแต่งเอง และซื้อตามใจตนเองโดยไม่คำนึงถึงงบประมาณ และมีการกำหนดงบประมาณในการตกแต่งบ้านทั้งการตกแต่งภายในและภายนอกไว้น้อยกว่าความเป็นจริง ดังนั้น ในการสร้างบ้านเจ้าของบ้านพักอาศัยควรกำหนดคุณลักษณะของวัสดุที่ใช้ทั้งหมดโดยละเอียดร่วมกับสถาปนิกหรือวิศวกรตั้งแต่ในขั้นตอนการออกแบบ และกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้จัดซื้อวัสดุต่างๆ ตามคุณลักษณะที่ระบุไว้ และควรจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้างสำหรับงานตกแต่งภายใน ร้อยละ 30 ของงบประมาณทั้งหมด และงานตกแต่งภายนอก เช่น งานภูมิทัศน์ จัดสวน และการตกแต่งภายนอกทั้งหมด ร้อยละ 10 ของงบประมาณทั้งหมด

### 3.2 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาครั้งต่อไป

ในการศึกษาครั้งถัดไป ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะให้ดำเนินการศึกษาเกี่ยวกับความคุ้มค่าในการสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง เปรียบเทียบกับบ้านพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร เพื่อเป็นแนวทางสำหรับประชาชนทั่วไปในการตัดสินใจสร้างบ้านพักอาศัย