

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย และเป็น "มหานคร" ที่เป็นศูนย์กลางความเจริญทุกด้าน โดยแนวนโยบายการพัฒนาระดับประเทศของภาครัฐนอกจากจะมีการมุ่งเน้นขยายการพัฒนากรุงเทพมหานครในด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านจราจร ด้านสิ่งแวดล้อม และด้านการบริหารจัดการ แล้วยังได้มีการขยายขอบเขตการพัฒนาเหล่านี้ไปยังเขตจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียงอีก 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม เพื่อให้พื้นที่ของความเป็นเมืองหลวงและกิจกรรมต่างๆ มีการขยายตัวและมีความต่อเนื่องกันจนเรียกได้ว่าเป็นเมืองเดียวกันในทุกด้าน ซึ่งในการพัฒนาในทุกด้านส่งผลให้กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นฐานเศรษฐกิจหลักของประเทศ ทั้งการเป็นศูนย์บริหารทางเศรษฐกิจ การเมือง และวัฒนธรรม ตลอดจนการติดต่อกับนานาชาติมาโดยตลอด จนพัฒนาเป็นศูนย์กลางด้านเศรษฐกิจและการค้า การบริการของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ถูกจัดลำดับให้เป็นมหานครที่มีขนาดใหญ่อันดับที่ 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 มีการขยายตัวของชุมชน และความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น และมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นผู้ประกอบการด้านธุรกิจที่พำนักอาศัยจึงมีการสร้างที่พักอาศัยในหลายรูปแบบเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน ได้แก่ ที่พักอาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรทั้งในส่วนที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด

ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และอื่นๆ คอนโดมีเนียมในหลากหลายรูปแบบ ซึ่งราคาขึ้นอยู่กับทำเล รูปแบบของที่พัก และสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ ส่งผลให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยไม่มีกำลังซื้อ จากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (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 ผู้รับเหมาทิ้งงาน ราคาค่าก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ส่งผลให้เกิดงบประมาณบานปลาย

จากปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในเชิงลึก เพื่อวิเคราะห์หาปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง เพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ ไปใช้เป็นแนวทางให้ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ต้องการสร้างบ้านพักอาศัยเองใช้ในการวางแผนงานการก่อสร้าง การประเมินราคา การกำหนดงบประมาณ และควบคุมงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองให้เป็นไปตามกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

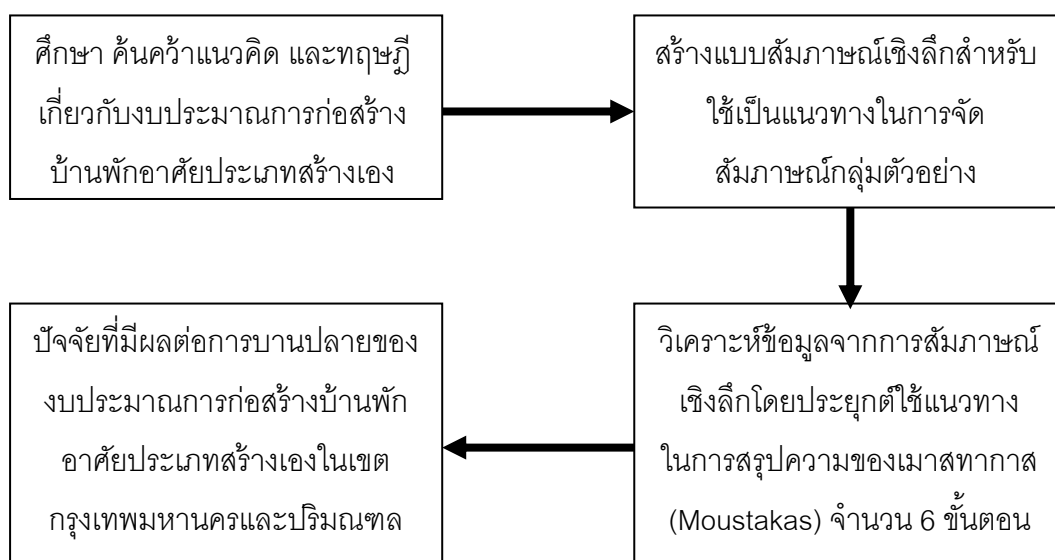
เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

## ความสำคัญของการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้ เป็นการศึกษาเกี่ยวกับการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเป็นการศึกษาในเชิงลึกเพื่อวิเคราะห์หาปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยข้อมูลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง และข้อมูลที่ได้สามารถนำมาใช้เป็นแนวทางในการวางแผนงานการก่อสร้าง การประเมินราคา การกำหนดงบประมาณ และควบคุมงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองให้เป็นไปตามกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้

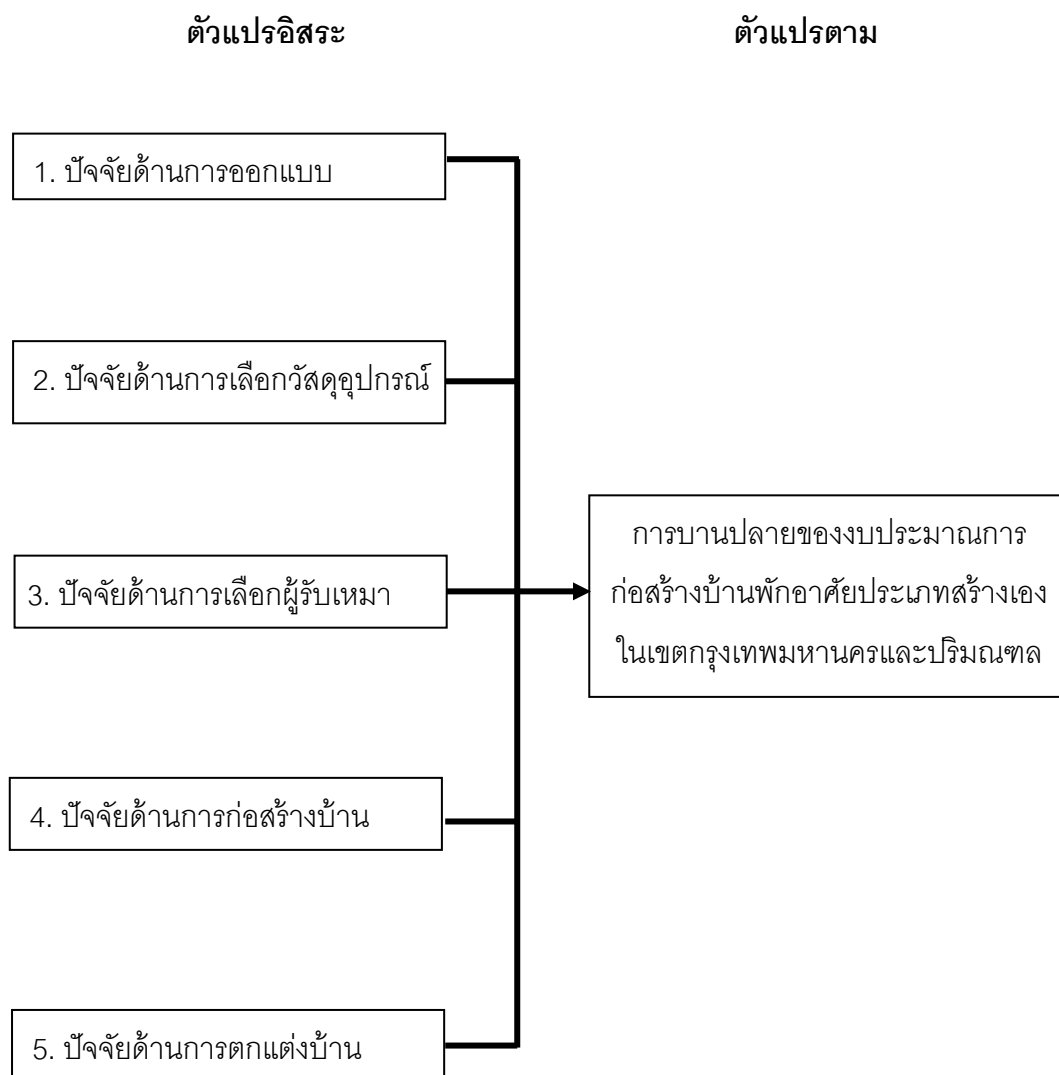
## กรอบทฤษฎี/กรอบแนวคิดในการศึกษา

### 1. กรอบทฤษฎีในการศึกษา



ภาพที่ 1.1 กรอบทฤษฎีในการศึกษา

## 2. กรอบแนวคิดในการศึกษา



ภาพที่ 1.2 กรอบแนวคิดในการศึกษา

### คำถามในการศึกษา

ปัจจัยใดในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณ

## ขอบเขตของการศึกษา

### 1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ผู้ศึกษาได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในครั้งนี้ไว้ดังนี้

1.1 ตัวแปรอิสระ (Independent Variables) คือ ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่มีราคาค่าก่อสร้าง 5-15 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งแบ่งปัจจัยออกเป็น 5 ด้าน ได้แก่

1.1.1 ด้านการออกแบบ

1.1.2 ด้านการเลือกวัสดุ

1.1.3 ด้านการเลือกผู้รับเหมา

1.1.4 ด้านการก่อสร้างบ้าน

1.1.5 ด้านการตกแต่งบ้าน

1.2 ตัวแปรตาม (Dependent Variables) คือ การบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่มีราคาค่าก่อสร้าง 5-15 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

### 2. ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรสำหรับการศึกษาในครั้งนี้ คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่มีราคาค่าก่อสร้าง 5-15 ล้านบาท และสถาปนิกและผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง

### 3. ขอบเขตด้านพื้นที่

การศึกษาในครั้งนี้ เป็นการศึกษาการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองที่มีราคาค่าก่อสร้าง 5-15 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำนวน 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดนครปฐม

#### 4. ขอบเขตด้านเวลา

ผู้ศึกษาดำเนินการศึกษา ค้นคว้า ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา และสำรวจข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ในกลุ่มตัวอย่าง ระหว่างเดือนตุลาคม - พฤศจิกายน พ.ศ. 2554

#### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการวางแผนงานการก่อสร้าง การประเมินราคา การกำหนดงบประมาณ และควบคุมงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเองให้เป็นไปตามกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้

#### นิยามศัพท์

ผู้ศึกษาได้แสดงความหมายของนิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้องในการศึกษานี้ไว้ ดังนี้

1. **งบประมาณ** หมายถึง การประมาณหรือการวิเคราะห์เพื่อหาค่าวัสดุ ค่าแรงงาน และค่าดำเนินการต่างๆ ที่มีความใกล้เคียงกับค่าใช้จ่ายจริงมากที่สุด
2. **งบประมาณการก่อสร้าง** หมายถึง การประมาณหรือการวิเคราะห์ราคาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยแบบสร้างเอง ด้วยการตรวจสอบราคาที่ต้องใช้ในการก่อสร้าง ค่าแรงงาน และค่าดำเนินการในขั้นตอนต่างๆ ของการก่อสร้างให้มีความใกล้เคียงกับรูปแบบบ้านที่สร้าง และสอดคล้องกับงบประมาณของเจ้าของบ้านพักที่กำหนดไว้มากที่สุด ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้ กำหนดงบประมาณในการสร้างบ้านที่ 5-15 ล้านบาท
3. **การบานปลายของงบประมาณ** หมายถึง การมีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเกินกว่างบประมาณที่ได้ประมาณการเอาไว้
4. **บ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอง** หมายถึง อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่เจ้าของบ้าน เสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเองตั้งแต่ออกแบบไปจนถึงก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยมีราคาค่าก่อสร้าง 5-15 ล้านบาท
5. **การควบคุมงบประมาณ** หมายถึง การควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้านให้เป็นไปตามงบประมาณที่ได้ประมาณการเอาไว้ ซึ่งการควบคุมงบประมาณแบ่งเป็นการควบคุมใน 5 ด้าน ดังนี้

5.1 **ด้านการออกแบบ** หมายถึง การควบคุมการออกแบบบ้านพักอาศัยโดยละเอียด ตั้งแต่การออกแบบบ้าน การกำหนดคุณลักษณะรายการประกอบแบบทุกหมวด และวัสดุอุปกรณ์ให้มีเป็นไปตามความต้องการของเจ้าของบ้านพักมากที่สุด

5.2 **ด้านการเลือกวัสดุ** หมายถึง การควบคุมประเภท และคุณภาพของวัสดุในการสร้างบ้านให้เป็นไปตามรายการในการออกแบบ หรือใช้วัสดุทดแทนที่มีคุณภาพและราคาใกล้เคียงกันมากที่สุด

5.3 **ด้านการเลือกผู้รับเหมา** หมายถึง การคัดเลือกผู้รับเหมาส่วนใหญ่ใช้วิธีการประมูล (Bidding) เพื่อให้ได้ผู้รับเหมาที่มีราคา คุณสมบัติ/ความถนัดเฉพาะทาง ระยะเวลา ลักษณะเงื่อนไขการชำระเงินตรงตามความต้องการของเจ้าของบ้านพักอาศัย

5.4 **ด้านการก่อสร้างบ้าน** หมายถึง การควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงาน และขั้นตอนการก่อสร้างที่กำหนดไว้ เพื่อให้งานการก่อสร้างมีคุณภาพ และแล้วเสร็จตามระยะเวลาที่วางไว้

5.5 **ด้านการตกแต่งบ้าน** หมายถึง การควบคุมงานการติดตั้งบิวอิน (Build-in) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ เครื่องสุขภัณฑ์ เครื่องครัวต่างๆ วอลล์เปเปอร์ (Wall Paper) ฝ้าม่าน และเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เป็นต้น ให้เป็นไปตามรายการที่ออกแบบไว้