

# บทที่ 1

## บทนำ

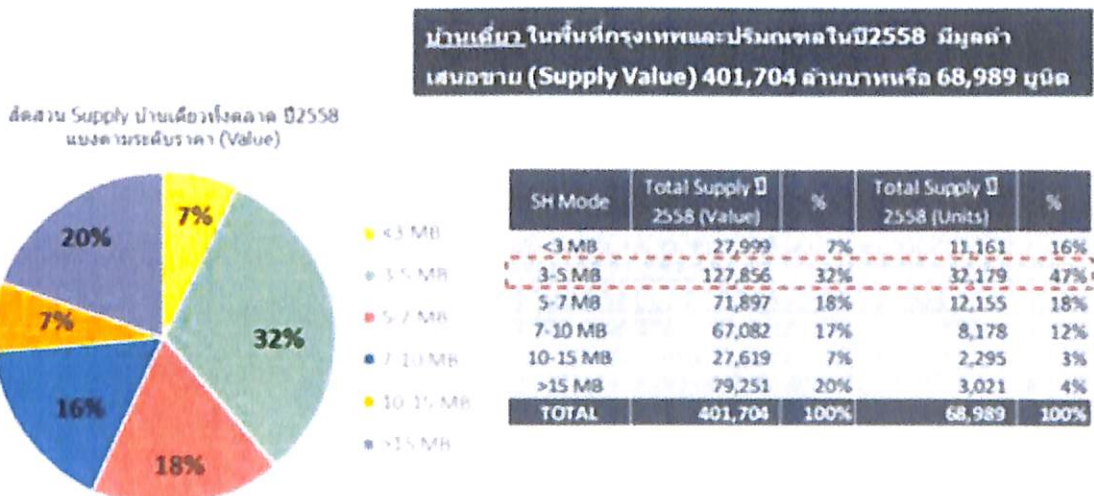
### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีความสำคัญกับระบบเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสิ่งจำเป็นสำหรับมนุษย์ และมีความสัมพันธ์กับภาคเศรษฐกิจอื่นๆ เพราะมีการพึ่งพาปัจจัยการผลิตจากหลากหลายสาขาเศรษฐกิจ รวมถึงเป็นธุรกิจที่สามารถดำเนินการได้ง่าย และให้ผลตอบแทนที่สูงในระยะยาว ทำให้ผู้ที่มีเงินทุน แม้ไม่มีความชำนาญก็ให้ความสนใจในการลงทุน และประกอบธุรกิจในด้านนี้เป็นจำนวนมาก

โดยในปี 2558 ที่ผ่านมา วงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาคส่วนของบ้านเดี่ยว 2 ชั้นในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีรายละเอียดดังนี้

- มูลค่าเสนอขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (Supply Value) ทั้งตลาดรวม 401,705 ล้านบาท หรือ 68,989 หน่วย โดยกลุ่มบ้านเดี่ยวในราคา 3-5 ล้านบาท นั้น มีมูลค่าเสนอขายมากที่สุดคือ 127,856 ล้านบาท หรือเทียบเป็น 32% ของมูลค่าเสนอขายทั้งตลาด รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยวราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป และราคา 5-7 ล้านบาท ตามลำดับ (ภาพประกอบที่ 1.1 มูลค่าเสนอขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (Supply Value))

### SH : Total Supply 2558



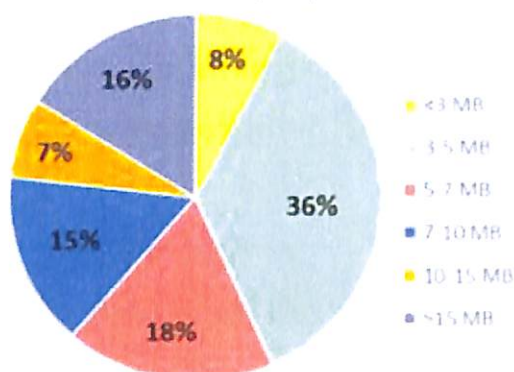
ภาพประกอบที่ 1.1 แผนภูมิแสดงมูลค่าเสนอขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (Supply Value)

- ยอดการขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (Demand Value) ทั้งตลาดรวม 95,022 ล้านบาท หรือ 17,214 หน่วย โดยกลุ่มบ้านเดี่ยวในราคา 3-5 ล้านบาท มีมูลค่ายอดขายมากที่สุดคือ 33,798 ล้านบาท หรือเทียบเป็น 36% ของมูลค่าขายทั้งตลาด รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยวราคา 5-7 ล้านบาท และราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป ตามลำดับ (Credit by: "Realist Solution Co., Ltd.") (ภาพประกอบที่ 1.2 ยอดการขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (Demand Value))

## SH : Total Demand 2558

ยอดขายบ้านเดี่ยวทั้งตลาด ปี 2558 = 95,022 ล้านบาท หรือ 17,214 หน่วย

สัดส่วน Demand บ้านเดี่ยวทั้งตลาด ปี 2558  
แบ่งตามระดับราคา (Value)



SH Mode	Total Demand ปี 2558 (Value)	%	Total Demand ปี 2558 (Units)	%
<3 MB	7,167	8%	2,867	17%
3-5 MB	33,798	36%	8,500	49%
5-7 MB	17,353	18%	2,926	17%
7-10 MB	14,569	15%	1,764	10%
10-15 MB	6,651	7%	549	3%
>15 MB	15,484	16%	608	4%
<b>TOTAL</b>	<b>95,022</b>	<b>100%</b>	<b>17,214</b>	<b>100%</b>

ภาพประกอบที่ 1.2 แผนภูมิแสดงยอดการขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (Demand Value)

จากผลสำรวจ จึงเป็นเหตุทำให้ตลาดบ้านเดี่ยว มีการแข่งขันกันสูงมาก นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการรายใหม่ๆ เกิดขึ้นมาก ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินอย่างยั่งยืนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้พิจารณาถึงภาพรวมของตลาดบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แล้ว จึงได้หาแนวทางและวิธีการลดต้นทุนโครงสร้างของบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เพื่อหาวัสดุก่อสร้างที่แตกต่างจากคู่แข่งในตลาด

อย่างไรก็ตามความสำเร็จในการดำเนินโครงการนั้น ได้วิเคราะห์ถึงปัญหาและสาเหตุหลัก คือ ปัญหาต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบานปลาย โดยมีสาเหตุมาจากหลายปัจจัยด้วยกัน อาทิเช่น บริษัทผู้ออกแบบ, บริษัทผู้รับเหมา และบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น แต่ปัจจัยหลักๆ ที่ส่งผลกระทบต่อราคาค่าก่อสร้างโดยตรง คือ บริษัทผู้ออกแบบ ที่ไม่ได้ทำการออกแบบมากกว่าหนึ่งทางเลือก เพื่อให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์พิจารณาหาความเหมาะสมของราคาค่าก่อสร้างที่สามารถลดต้นทุนได้ตามความต้องการ ดังนั้นความสำเร็จของการดำเนินโครงการ ให้ต้นทุนเป็นไปตามงบประมาณ จึงมีใช้เพียงแค่อาศัยการควบคุมต้นทุนโครงการ (Cost Control) เท่านั้น แต่จะต้องอาศัยการบริหารต้นทุนโครงการ (Cost Management) ซึ่งเป็นการบูรณาการศาสตร์หลายด้าน ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนโครงการ ตั้งแต่เริ่มต้น

โครงการจึงจะสามารถทำให้โครงการได้รับประโยชน์สูงสุด โดยใช้งบประมาณที่มีอยู่อย่างคุ้มค่า และสร้างความพึงพอใจแก่เจ้าของโครงการ

ดังนั้นสาเหตุของความขัดแย้ง จึงทำให้ผู้วิจัย ได้วิเคราะห์ถึงปัญหา และสาเหตุหลักที่เกิดขึ้น คือ ปัญหาการแข่งขันธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีมาก ทั้งเจ้าเก่า และเจ้าใหม่ที่เกิดขึ้นมาในปัจจุบัน จึงต้องหาวิธีการที่จะแข่งขันกันทางธุรกิจด้านราคา โดยการหาวิธีลดต้นทุนในทุกๆ ทางที่พอจะทำได้ ทั้งด้านการออกแบบ, ด้านการตลาด, ลดค่าใช้จ่ายในสำนัก และลดค่าใช้จ่ายด้าน Operation Cost เพื่อหาวิธีการลดต้นทุนที่ทำให้ได้ราคาขายที่เหมาะสมมากที่สุดในการแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจ

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาหาความเหมาะสม ของระบบโครงสร้างอาคารบ้านพักอาศัย คสล. 2 ชั้น ในโครงการอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อพัฒนาหารูปแบบการดำเนินการหาค่าใช้จ่ายของงาน โครงสร้างที่เหมาะสม
3. เพื่อวิเคราะห์หาค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมของงาน โครงสร้าง ที่ต้องการลดต้นทุนได้มากกว่า 10%

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาเฉพาะงาน โครงสร้างบ้านพักอาศัย คสล. 2 ชั้น ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร (A) จำนวน 30 แบบ ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี โดยทำการศึกษาและเก็บข้อมูลในช่วงเดือน มิถุนายน 2558 ที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 250 ตารางเมตร (เฉพาะงาน โครงสร้างตามมาตรฐาน ว.ส.ท) พิจารณาความเหมาะสมจะพิจารณาในช่วงการวางแผน (Planning Phase) เท่านั้น โดยกำหนดให้ลดต้นทุนที่ต้องการได้มากกว่า 10%

## 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษา

1. สามารถนำข้อมูลดังกล่าว ไปประกอบการพิจารณาในการทำโครงการหมู่บ้านพักอาศัย คสล. 2 ชั้น ว่ามีความเหมาะสมกับรูปแบบใดมากที่สุด
2. สามารถใช้เป็นข้อมูลในการพิจารณาให้ผู้บริหารเลือกตัดสินใจรูปแบบที่มีความเหมาะสม และคุ้มค่ากับราคาค่าก่อสร้างในการขึ้นโครงการต่อไป
3. เป็นแนวทางสำหรับผู้บริหาร ในการนำผลศึกษาเรื่องการลดต้นทุนหาราคาที่เหมาะสม ไปใช้บริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## 1.5 คำถามการศึกษา

1. ความเหมาะสมของต้นทุนงาน โครงสร้างสามารถลดลงมากกว่า 10% ได้อย่างไร

## 1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. งาน โครงสร้าง หมายถึง งานคอนกรีตเสริมเหล็กทั้งหมด, งาน โครงเหล็ก โครงหลังคา และงาน พื้นสำเร็จรูป
2. บ้านพักอาศัย 2 ชั้น หมายถึง บ้านที่ปลูกในเนื้อที่ดินตั้งแต่ 50 ตารางวาขึ้นไป
3. โครงการบ้านจัดสรร หมายถึง โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการก่อสร้างบ้านพักอาศัยของ บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์