

ปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย ในเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร

Factors Affecting the cost of Residential Construction in the Bangkok Metropolitan Area

ธนิดา กลิ่นกระปี่

^{1,2,3} หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาบริหารงานวิศวกรรมกรรมการก่อสร้าง คณะวิศวกรรมกรรมการก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์
19/1 ถนนเพชรเกษม (ติดซอยเพชรเกษม 106) แขวงหนองค้างพลู เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร 10160

*ติดต่อ: s6745810002@sau.ac.th , เบอร์โทรศัพท์ : 0999784419

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย ในเขตปริมณฑล โดยการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีวงวิเคราะห์ปัจจัยหลัก ได้แก่ วัสดุก่อสร้าง แรงงาน การจัดการโครงการ และสภาพแวดล้อม ผลการวิจัยพบว่า ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัยในเขตปริมณฑลกรุงเทพมหานครปัจจัยที่มีผลกระทบ โดยแบ่งเป็น 4 ปัจจัย (1) ปัจจัยด้านแรงงานก่อสร้าง จากการศึกษาพบว่า การขาดแคลนแรงงานก่อสร้างทำให้งานล่าช้า (Mean =4.91; S.D.=0.28) ค่าจ้างแรงงานสูงกว่าประมาณการไว้เป็นปัญหามากที่สุด (Mean =4.82; S.D.=0.45) (2) ปัจจัยด้านวัสดุ วัสดุก่อสร้างปรับราคาสูงขึ้น (Mean =4.88; S.D.=0.32) การควบคุมการจัดเก็บวัสดุไม่ดี(Mean =4.79; S.D.=0.17) (3) ปัจจัยด้านเครื่องมือและเครื่องจักร เครื่องจักรขาดประสิทธิภาพในการทำงาน (Mean =4.71; S.D.=0.67) ต้นทุนการใช้เครื่องมือและเครื่องจักรสูงกว่าที่ประมาณการไว้ (Mean =4.82; S.D.=0.45) (4) ปัจจัยด้านการดำเนินการ การวางแผนการใช้ทรัพยากรก่อสร้างไม่ดี (Mean =4.71; S.D.=0.57) การควบคุมต้นทุนหรืองบประมาณไม่ดี (Mean =4.65; S.D.=0.59)

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัยในเขตปริมณฑล
- 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้าง

3. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) ทราบถึงปัญหาที่มีผลต่อต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย ในเขตปริมณฑล และข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้น
- 2) เป็นแนวทางการบริหารจัดการที่เหมาะสม และสามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้จริงในโครงการ

4. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย ในเขตปริมณฑลเป็นการศึกษาของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพัก อาศัยประเภทสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดนครปฐม

5. วิธีการดำเนินงานศึกษา

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย ในเขตปริมณฑล ลักษณะของการวิจัยนี้เป็นการศึกษาภาคสนาม (Field Research) โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือหลักในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้บริหารโครงการ สถาปนิก โพรแมน หัวหน้าช่าง เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงปริมาณสามารถนำมาวิเคราะห์เชิงสถิติได้อย่างถูกต้อง และเป็นระบบ โดยปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย ในเขตปริมณฑล แบ่งเป็น 4 ปัจจัย ดังนี้

- 1) ปัจจัยด้านแรงงานก่อสร้าง
- 2) ปัจจัยด้านวัสดุ
- 3) ปัจจัยด้านเครื่องมือและเครื่องจักร
- 4) ปัจจัยด้านการดำเนินการ

หัวข้อ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เพศ	ชาย	26
	หญิง	8
	รวมทั้งหมด	34
ช่วงอายุ	ต่ำกว่า 25 ปี	4
	25-35 ปี	14
	35-45 ปี	5
	45-50 ปี	11
	สูงกว่า 50 ปี	0
	รวมทั้งหมด	34
ระดับการศึกษา	ต่ำกว่า ปวช.	7
	ปวช.	6
	ปวส.	9
	ปริญญาตรี	12
	ปริญญาโท	0
	ปริญญาเอก	0
	รวมทั้งหมด	34
ตำแหน่งงาน	ผู้จัดการโครงการ	3
	วิศวกรโครงการ	5
	วิศวกรสนาม	7
	โพรแมน	19
	รวมทั้งหมด	34

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
1.การขาดแคลนแรงงานก่อสร้างทำให้งานล่าช้า	4.91	0.28
2.แรงงานขาดประสิทธิภาพในการทำงาน	3.88	1.30
3.การจัดสรรแรงงานไม่เหมาะสม	2.62	0.69
4.ค่าจ้างแรงงานสูงกว่าประมาณการไว้	4.82	0.45

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
1.วัสดุก่อสร้างปรับราคาสูงขึ้น	4.88	0.32
2.การควบคุมการจัดเก็บวัสดุไม่ดี	4.97	0.17
3.การสูญเสียวัสดุระหว่างก่อสร้าง	4.29	0.89
4.การจัดซื้อวัสดุไม่มีประสิทธิภาพ	2.97	0.45
5.การประมาณการใช้วัสดุก่อสร้างผิดพลาด	4.12	0.32

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
1.การวางแผนการใช้เครื่องจักรไม่ดี	3.03	0.92
2.เครื่องจักรขาดประสิทธิภาพในการทำงาน	4.71	0.69
3.การจัดหาเครื่องมือและเครื่องจักรไม่เหมาะสมกับงาน	3.62	0.69
4.ต้นทุนการใช้เครื่องมือและเครื่องจักรสูงกว่าที่ประมาณการไว้	4.82	0.45

7. เอกสารอ้างอิง

[1] ปาริชาติ ศรีมงคล (2544). การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการบานปลายของงบประมาณการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประเภทสร้างเอนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลการค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของ การศึกษาตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาการบริหารงานก่อสร้าง,คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม.

[2]วลัยลักษณ์ อินช้อย (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อความล่าช้าของโครงการบ้านพักอาศัยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และผลกระทบทางด้านเศรษฐศาสตร์กรณีศึกษาโครงการบริเวณถนนพระราม 2. การค้นคว้าอิสระนี้ยื่นต่อคณะวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารงานวิศวกรรมกรรมการก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์

1.บทนำ

การเพิ่มขึ้นของประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจากแรงงานอพยพ สร้างปัญหาความแออัด การขยายชุมชน และความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ผู้ประกอบการจึงพัฒนาบ้านจัดสรรหลากหลายรูปแบบ เช่น บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด เพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าวของประชาชน การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑลได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการขยายตัวของเมืองหลวง การคมนาคมที่สะดวกสบาย และความต้องการที่อยู่อาศัยราคาเข้าถึงได้สำหรับประชาชนชนชั้นกลางที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัยกลับเป็นปัจจัยหลักที่ผันผวนและมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของโครงการ โดยเฉพาะในบริบทปัจจุบันที่เผชิญกับความท้าทายทางเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม การบริหารต้นทุนที่ไม่มีประสิทธิภาพมักนำไปสู่ปัญหาด้านทุนบานปลาย การหยุดชะงักของงาน หรือแม้กระทั่งการล้มเหลวของโครงการ ซึ่งได้รับอิทธิพลจากปัจจัยหลากหลายทั้งภายในและภายนอก เช่น การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงานที่สูงขึ้น ความล่าช้าในการดำเนินงาน การออกแบบที่ขาดรายละเอียดชัดเจน รวมถึงปัจจัยภายนอกอย่างกฎระเบียบการก่อสร้างและความผันผวนของตลาด ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงเน้นศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัยในเขตปริมณฑล ราคาวัสดุ ค่าแรง และการบริหารจัดการ

6.สรุปผลวิจัย

ปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย ในเขตปริมณฑล

1) ปัจจัยด้านแรงงานก่อสร้างการขาดแคลนแรงงานก่อสร้างค่าจ้างแรงงานสูงกว่าประมาณการ 2) ปัจจัยด้านวัสดุวัสดุก่อสร้างปรับราคาสูงขึ้นการประมาณการใช้วัสดุก่อสร้างผิดพลาด 3) ปัจจัยด้านเครื่องมือและเครื่องจักร การจัดหาเครื่องมือและเครื่องจักรไม่เหมาะสมกับงานต้นทุนการใช้เครื่องมือและเครื่องจักรสูงกว่าที่ประมาณการไว้ 4) ปัจจัยด้านการดำเนินการ การวางแผนงานก่อสร้าง และการควบคุมต้นทุนหรืองบประมาณไม่ดี

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
1.การขาดแคลนแรงงานก่อสร้างทำให้ล่าช้า	4.91	0.28
2.ค่าจ้างแรงงานสูงกว่าประมาณการไว้	4.82	0.45
3.วัสดุก่อสร้างปรับราคาสูงขึ้น	4.88	0.32
4.การควบคุมการจัดเก็บวัสดุไม่ดี	4.97	0.17
5.เครื่องจักรขาดประสิทธิภาพในการทำงาน	4.71	0.67
6.การวางแผนการใช้ทรัพยากรก่อสร้างไม่ดี	4.71	0.57
7.การควบคุมต้นทุนหรืองบประมาณไม่ดี	4.65	0.59

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
1.การวางแผนงานก่อสร้างไม่ดี	3.82	0.66
2.การควบคุมงานก่อสร้างไม่มีประสิทธิภาพ	4.21	0.68
3.การวางแผนการใช้ทรัพยากรก่อสร้างไม่ดี	4.71	0.57
4.การควบคุมต้นทุนหรืองบประมาณไม่ดี	4.65	0.59
5.การประสานงานหรือสื่อสารระหว่างทีมงานไม่ดี	4.06	0.73



8. ประวัติผู้เขียนบทความ

ธนิดา กลิ่นกระปี่นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารงานวิศวกรรมกรรมการก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์