

# บทที่ 1 บทนำ

## 1.1 ความสำคัญและที่มาของการวิจัย [1]

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในปี 2557 นี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์อาจจะดูไม่สดใสนัก จากปัจจัยเสี่ยงที่ยังคงมีผลต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา คือ สถานการณ์ทางการเมือง ที่ยังคงเป็นแรงกดดันต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงต้นปี 2557 สถานการณ์ทางการเมืองมีความรุนแรงขึ้น ส่งผลให้กิจกรรมการลงทุนและกิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว โดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพฯ ที่ได้รับผลกระทบโดยตรง ขณะที่ปัจจัยเฉพาะในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ยังรออยู่ข้างหน้า อาทิ แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้นในปี 2557 ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะมีความท้าทายมากขึ้นในการดำเนินกลยุทธ์การตลาดที่จะสามารถคงระดับราคาขายที่อยู่อาศัย หรือพุงให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนธุรกิจ ได้แก่ ราคาที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน และแนวโน้มราคากำลังงานในประเทศที่ทยอยปรับเพิ่มขึ้น และด้วยเหตุนี้ทำให้บริษัทอสังหาริมทรัพย์หลายๆแห่งจึงได้พยายามที่จะนำเอาเทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านพักอาศัยด้วยระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป (Precast System) มาใช้ในงานก่อสร้าง ทั้งนี้ก็เพื่อที่จะลดค่าใช้จ่ายลดต้นทุนในการก่อสร้าง ลดปัญหาขาดแคลนแรงงาน ความรวดเร็วในการก่อสร้างและคุณภาพของงานที่ออกมามีมาตรฐาน โดยมีวิศวกรควบคุมการผลิต

ในธุรกิจอุตสาหกรรมการก่อสร้าง ราคาของค่าก่อสร้างมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งของการดำเนินโครงการ โดยที่ราคาค่าก่อสร้างจะเข้าไปเกี่ยวข้องในกระบวนการดำเนินโครงการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ด้วยเหตุนี้ให้ราคาค่าก่อสร้างถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการดำเนินโครงการ ดังนั้น ผู้ที่รับงานก่อสร้างหรือแม้กระทั่งผู้ว่าจ้างก่อสร้างจึงจำเป็นต้องทราบราคาต้นทุนในการก่อสร้างเสียก่อน ซึ่งราคาต้นทุนในการก่อสร้างจะประกอบไปด้วย

1. ค่าวัสดุก่อสร้าง (Cost of Materials)
2. ค่าแรงงาน (Cost of Labours)
3. ค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการทำงาน (Cost of Equipments)
4. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Overhead) เช่นค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าขนส่ง ค่าใช้จ่ายในการเตรียม

พื้นที่ก่อสร้าง เก็บงาน ฯลฯ

ซึ่งสิ่งเหล่านี้สามารถหาข้อมูลได้จากแบบ รายการก่อสร้าง และเงื่อนไขการก่อสร้างด้วยการประมาณการราคาก่อสร้าง โดยที่สิ่งต่างๆที่กล่าวมานั้นจะมีการแยกรายละเอียดของรายการค่าก่อสร้างในแต่ละหมวดงาน ซึ่งรายละเอียดจะแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ ตามลักษณะการก่อสร้างของโครงการนั้นๆ

ในการประมาณเนื้องานงานก่อสร้างอาคารพักอาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่มีการก่อสร้างด้วยระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป (Precast System) ของโครงการต่างๆที่ผ่านมา การดำเนินการถอดแบบเพื่อหาปริมาณเนื้องานก่อสร้างต้องละเอียดและใกล้เคียงกับความเป็นจริง ซึ่งในขั้นตอนการดำเนินงานนั้นจะต้องใช้ผู้ที่มีทักษะเฉพาะด้านในการดำเนินการ ซึ่งสิ้นเปลืองระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการมากพอสมควร แต่ในปัจจุบันการก่อสร้างอาคารพักอาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและมีการแข่งขันสูง ทำให้ความถูกต้องของการประมาณเนื้องานจึงมีความสำคัญในการกำหนดต้นทุน ดังนั้นหากมีเกณฑ์หรือระบบที่สามารถตรวจสอบการประมาณปริมาณงานก่อสร้างที่ใช้ระยะเวลาในการประมาณการก่อสร้างได้อย่างรวดเร็วก็จะเป็นเรื่องที่ดี อีกทั้งหลักเกณฑ์นี้ก็จะช่วยให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการแต่มีความรู้ในด้งานก่อสร้างไม่มากนัก เช่น เจ้าของโครงการที่มีความรู้เกี่ยวกับงานบัญชี หรืองานเศรษฐศาสตร์ จะสามารถที่จะช่วยแบ่งเบาภาระในการดำเนินการตรวจสอบการประมาณเนื้องานนี้ได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นจึงควรที่จะมีการศึกษาความสัมพันธ์ของปริมาณงานและสัดส่วนต่างๆของเนื้องานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องของการประมาณการ

โครงการวิจัยนี้มีขึ้นเพื่อทำการศึกษาการประมาณปริมาณเนื้องานก่อสร้างอาคารพักอาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ในรูปแบบของความสัมพันธ์เชิงสัดส่วนของงานหลัก เพื่อมุ่งหวังให้เป็นแนวทางในการนำไปใช้ในการตรวจสอบปริมาณเนื้องานซึ่งนำไปสู่ราคา หรือราคาประมูลได้อย่างรวดเร็วและถูกต้อง โดยการเปรียบเทียบปริมาณเนื้องานจากแบบก่อสร้างกับปริมาณเนื้องานที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลมาวิเคราะห์ หากมีความแตกต่างกันมากควรที่จะมีการทบทวนความถูกต้องอีกครั้ง และเพื่อเป็นประโยชน์ที่จะนำไปใช้ในการเตรียมความพร้อมในการจัดซื้อและวางแผนจัดการวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์เชิงสัดส่วนของปริมาณเนื้องานที่เป็นองค์ประกอบหลักในการก่อสร้างอาคารพักอาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่มีการก่อสร้างด้วยระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป (Precast System)
2. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตรวจสอบข้อมูลของปริมาณงานในส่วนที่เป็นองค์ประกอบหลักที่ได้ทำการประมาณปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง
3. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดเตรียมความพร้อมทางด้านวัสดุที่ใช้งานก่อสร้างได้อย่างพอเพียง

## 1.3 ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาโครงการเฉพาะเรื่องนี้ จะมุ่งเน้นการตรวจสอบปริมาณงานก่อสร้างในส่วน of บ้านพักอาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ที่มีการก่อสร้างด้วยระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป (Precast System) ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลแล้วนำผลที่ได้มาเปรียบเทียบกับการศึกษาความสัมพันธ์เชิงสัดส่วนองค์ประกอบหลักในงานก่อสร้างอาคารพักอาศัย 2 ชั้น สำหรับตรวจสอบการประมาณปริมาณงานของคุณเชิดชัย กิจกัญญาสต์ [2] ซึ่งในงานวิจัยนี้สามารถเป็นแนวทางในการพัฒนาไปใช้กับอาคารอื่นๆต่อไปได้

## 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. สามารถที่จะทราบถึงความสัมพันธ์หลักของงานประเภทต่างๆที่มีความสัมพันธ์เชิงสัดส่วนกัน
2. สามารถนำผลการศึกษาที่ได้ไปใช้เป็นแนวทางในการตรวจสอบข้อมูลของปริมาณงาน ที่ได้ทำการประมาณปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างว่ามีความถูกต้องหรือผิดพลาดมากน้อยเพียงใด
3. สามารถนำผลการศึกษาที่ได้ไปใช้เป็นแนวทางในการเตรียมความพร้อมสำหรับการจัดซื้อและการวางแผนในการดำเนินการสั่งวัสดุ