

ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร
THE RISKS IN CONSTRUCTION COST CONTROL OF EIGHT STOREYS CONDOMINIUM
PROJECT IN BANGKOK METROPOLITAN AREA

ศรุต ดิลกภัทรวุฒิ¹

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล²

¹นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชานวัตกรรมกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

swpceo@gmail.com

²อาจารย์ประจำ สาขาวิชานวัตกรรมกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

sukulpat@hotmail.com

บทคัดย่อ

ค่านิยมของคนในสังคมเมืองส่งผลให้อาคารชุดพักอาศัยเป็นรูปแบบที่พักอาศัยซึ่งได้รับความนิยมอย่างมาก ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงสนใจลงทุนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น นำไปสู่การว่าจ้างงานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น การควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการเป็นหัวใจสำคัญของการบริหารโครงการ เนื่องจากส่งผลต่อผลกำไรและอัตราผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างจะได้รับจากโครงการ การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างประเมินความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อ การควบคุมต้นทุนก่อสร้าง และเสนอแนวทางในการจัดการความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์และมีส่วนเกี่ยวข้องกับ การควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร มาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงมาก ได้แก่ ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการออกแบบโครงการด้านการจัดซื้อ และด้านการวางแผน ตามลำดับ

คำสำคัญ ความเสี่ยง, การควบคุมต้นทุนก่อสร้าง, อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น

Abstract

At the present time, a Residing in the condominiums become more popular to most of Bangkok people, due to it improves the quality of life. That results to the real estate developers to invest in the condominium projects. This leads to the increment of condominium construction project, while the construction cost controlling is a crucial factor of project management, because of this will affect to the developers' profits, and return on investment. Therefore, the construction contractor will bear risks and pressure either from the owner, sub-contractors or financial institutions. This research aims to identify, assess the risk factors that affect to the construction cost controlling process, and propose a comprehensive risk management guideline for controlling the construction cost. The case studies comprised of various 8-storey residential condominiums in Bangkok area. The data

were collected from interviewing with the construction contractors who involved in controlling the construction costs their condominium projects, these interviewees shall have at least five years working experience and have the decision making towards cost controlling in his/her projects. According to the study results, the high impact risk factors are included of risk in project cost estimation, budgeting, project cost control, project design, purchasing, and planning, respectively.

Keywords Risks, Construction Cost Control, Eight Storeys Condominium

บทนำ

อาคารชุดพักอาศัยเป็นรูปแบบที่พักอาศัยซึ่งได้รับความนิยมกันมากในประเทศไทย โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร อันเป็นผลมาจากค่านิยมของคนในสังคมเมืองที่ต้องการที่พักอาศัยอยู่ใกล้สถานที่ทำงานและเดินทางสะดวก ส่งผลให้อาคารชุดพักอาศัยมีแนวโน้มเติบโตอย่างรวดเร็ว ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงสนใจลงทุนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มมากขึ้น แต่เนื่องจากที่ดินริมถนนสายหลักในกรุงเทพมหานครมีจำนวนลดลงและมีราคาสูงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันจึงเข้าไปอยู่ในซอยมากขึ้น (แบรนด์บุฟเฟต์, 2560) ทำให้เกิดข้อจำกัดด้านกฎหมายในการพัฒนาโครงการ โดยต้องพัฒนาที่ดินเป็นอาคารชุดพักอาศัยแนวราบซึ่งมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร หรือไม่เกิน 8 ชั้น (เลิศมงคล วราเวณุชย์, 2559) ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยจึงเลือกพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ม.ป.ป.)

การเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร นำไปสู่การว่าจ้างงานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น โครงการก่อสร้างทุกโครงการในทุกพื้นที่มักประสบปัญหาเกี่ยวกับความเสี่ยงในการบริหารโครงการก่อสร้างให้ประสบความสำเร็จ จึงจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นทั้งในช่วงก่อนการก่อสร้าง ระหว่างทำการก่อสร้าง และภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ การจัดการความเสี่ยงที่ได้ผลนับเป็นความสำเร็จในการวางแผนการทำงาน โดยความเสี่ยงในช่วงเริ่มต้นโครงการจะอยู่ในระดับสูงและลดลงตามลำดับการพัฒนาโครงการ เนื่องจากในช่วงต้นโครงการยังมีข้อมูลไม่มากพอทำให้การคาดการณ์ต่างๆ มีโอกาสคลาดเคลื่อนสูง (ศิริกร หวังปีกกลาง, 2555)

การก่อสร้างประกอบด้วยกิจกรรมต่าง ๆ จำนวนมาก ต้นทุนส่วนเกินงบประมาณที่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างได้ตกลงไว้กับผู้พัฒนาโครงการเกิดจากหลายสาเหตุ (ทยุติ อีสริยฤทธานนท์, ม.ป.ป.) อาทิ ไม่มีการกำหนดโครงสร้างรายการงาน (Work Breakdown Structure) ทั้งหมดที่จำเป็นต้องมีเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จสมบูรณ์ ไม่มีการจัดทำโครงสร้างรายการต้นทุน (Cost Breakdown Structure) จากโครงสร้างรายการงานที่ทำให้เกิดต้นทุนทั้งหมดของงานแต่ละสัญญาอย่างชัดเจน การประมาณราคาต้นทุนไม่แม่นยำและไม่สอดคล้องกับสภาวะราคาตลาด ณ ช่วงเวลาดำเนินโครงการ ไม่มีการจัดทำกรอบงบประมาณโครงการ (Budget Framework) ของงานแต่ละสัญญาอย่างชัดเจน ไม่มีการจัดสรรงานและงบประมาณแต่ละส่วนให้ผู้รับผิดชอบอย่างเหมาะสมและครบถ้วนการใช้งบประมาณที่มีอยู่ไม่คุ้มค่า เป็นต้นการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการจึงเป็นหัวใจสำคัญของการบริหารโครงการ เนื่องจากส่งผลต่อผลกำไรและอัตราผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างจะได้รับจากโครงการ

ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงได้ตระหนักถึงความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้นในเขตกรุงเทพมหานคร ว่าเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญมากขึ้น ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาการระบุความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้นในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างในการกำหนดกลยุทธ์การบริหารจัดการความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อประเมินความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อเสนอแนวทางในการจัดการความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร

การทบทวนวรรณกรรม

การวิจัยครั้งนี้กำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัยจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. การบริหารและควบคุมต้นทุนก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น มีปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างในหลายด้านเนื่องจากผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างต้องทำการประมาณการราคาล่วงหน้าเพื่อเสนอต่อผู้พัฒนาโครงการ ประกอบกับการก่อสร้างโครงการใช้ระยะเวลาก่อสร้างที่ยาวนาน การควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการที่มีประสิทธิภาพจะช่วยให้ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างสามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามที่คาดหวัง จากการศึกษาปัจจัยเสี่ยงตามที่ได้ศึกษางานวิจัยของเวนิช วัฒนภุริภากร (2555) และณภัทร ศรีเจิมทอง (2552) สามารถสรุปตัวแปรปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการได้ดังนี้ ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดโครงสร้างองค์กร ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดโครงสร้างของโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านบทบาทความรู้และความสามารถของผู้บริหารโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการวางแผนปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดซื้อปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง ปัจจัยเสี่ยงด้านการออกแบบโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ และปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ

2. ความเสี่ยง

ความเสี่ยง หมายถึง โอกาสที่บางสิ่งบางอย่างอาจจะเกิดขึ้น ซึ่งเป็นผลลัพธ์ของสิ่งที่เป็นอันตราย ความเสี่ยงนี้ เกิดจากความไม่แน่นอน (Uncertainty) สามารถวัดได้จากความน่าจะเป็นของสิ่งที่เกิดขึ้นหรือผลลัพธ์ที่เกิดขึ้น(ปราชญา กล้าผจญ, 2551) เป็นโอกาสหรือเหตุการณ์ที่มีความไม่แน่นอนหรือสิ่งที่ทำให้แผนงานหรือการดำเนินการอยู่ ณ ปัจจุบันไม่บรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยก่อให้เกิดผลกระทบหรือความเสียหายต่อองค์กรในที่สุด ทั้งผลกระทบด้านการเงินหรือผลกระทบด้านภาพลักษณ์และชื่อเสียงองค์กร(ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2557) โดยความเสี่ยง (Risk) ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง โอกาสหรือผลกระทบที่ทำให้อัตราผลตอบแทนในธุรกิจลดลง ทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

มีระยะเวลายาวเกินแผนกำหนดการที่ตั้งไว้ และทำให้ผู้ประกอบการแบกรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ (Khumpaisal, 2012)

การบริหารความเสี่ยงเป็นกระบวนการที่ใช้ในการบริหารปัจจัยและควบคุมกิจกรรม รวมทั้งกระบวนการ การดำเนินงานต่าง ๆ โดยลดมูลเหตุแต่ละโอกาสที่องค์กรจะเกิดความเสียหายเพื่อให้ระดับและขนาดของความเสียหายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ ประเมินได้ ควบคุมและตรวจสอบได้อย่างมีระบบ โดยคำนึงถึงการบรรลุเป้าหมายขององค์กรเป็นสำคัญ(นิรภัย จันทรส์วัสดี,2551) ซึ่งมีขั้นตอนสำคัญ ประกอบด้วย 1) การระบุความเสี่ยง(Risk Identification) คือ การระบุความเสี่ยงที่มีโอกาสเกิดผลกระทบต่อโครงการ 2) การประเมินความเสี่ยง(Risk Assessment) คือ การนำปัจจัยเสี่ยงที่ได้รับรู้ไว้มาประเมินโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยงต่าง ๆ และประเมินระดับความรุนแรงหรือมูลค่าความเสียหายจากความเสี่ยงเพื่อให้เห็นถึงระดับของความเสี่ยง และกำหนดกิจกรรมการควบคุมที่เหมาะสม และ 3) การตอบสนองความเสี่ยง(Risk Response) คือ การป้องกันหรือลดความน่าจะเป็นและผลกระทบของความเสี่ยง มี 5 วิธี (คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสำนักปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ , 2554) ได้แก่ (1)การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoidance) เป็นการปฏิเสธที่จะแบกรับภาระความเสี่ยงโดยสิ้นเชิง (2)การถ่ายโอนความเสี่ยง (Risk Transference)เป็นการถ่ายโอนผลกระทบและการตอบสนองของความเสี่ยงไปยังผู้อื่น (3)การลดความเสี่ยง (Risk Reduction)เป็นการนำความเสี่ยงมาหาวิธีการในการลดโอกาสที่จะเกิดขึ้นหรือผลกระทบให้น้อยลงที่สุด (4)การยอมรับความเสี่ยง (Risk Retention)เป็นการนำความเสี่ยงที่ศึกษามาจัดการบริหารหรือควบคุมเองทั้งหมด และ (5)การแบ่งความเสี่ยง (Risk Sharing) เป็นการแบ่งความเสี่ยงให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตประชากร

ผู้ให้ข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์และเกี่ยวข้องกับการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร มาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี

2. ขอบเขตตัวแปร

การวิจัยนี้มุ่งเน้นศึกษาเฉพาะความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร ของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้าง เฉพาะปัจจัยภายในเท่านั้น ประกอบด้วย ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดโครงสร้างองค์กร ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดโครงสร้างของโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านบทบาทความรู้ และความสามารถของผู้บริหารโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการวางแผนปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดซื้อปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง ปัจจัยเสี่ยงด้านการออกแบบโครงการปัจจัยเสี่ยงด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ และปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ

3. ขอบเขตเวลา

การวิจัยครั้งนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร มาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี ระหว่างวันที่ 1 – 15 กันยายน พ.ศ. 2561

วิธีดำเนินการวิจัย

1. ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งใช้วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณประกอบกัน ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร จากผู้ให้ข้อมูลที่มีคุณสมบัติตรงตามที่กำหนดไว้ จำนวน 5 ราย โดยใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) และทำการประเมินความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อ การควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ค่าเฉลี่ย (Mean) และจัดลำดับความเสี่ยงโดยใช้แผนภาพความเสี่ยง (Risk Map) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2557)

2. ขั้นตอนการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ทำการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมจากเอกสาร ตำรา บทความทางวิชาการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากนั้นจึงทำการออกแบบการวิจัย (Research Design) ประกอบด้วย 1) การออกแบบผู้ให้ข้อมูล (Sampling Design) ได้แก่ ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร มาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี จำนวน 5 ราย 2) การออกแบบตัวแปรและเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล (Measurement Design) โดยตัวแปรที่ทำการศึกษา ได้แก่ ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานครของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้าง เฉพาะปัจจัยภายในรวม 10 ด้าน คือ ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดโครงสร้างองค์กร ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดโครงสร้างของโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านบทบาทความรู้ และความสามารถของผู้บริหารโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการวางแผนปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดซื้อปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง ปัจจัยเสี่ยงด้านการออกแบบโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ และปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูล คือ การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ซึ่งทำการตรวจสอบคุณภาพของแบบสัมภาษณ์ โดยเสนอต่อผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ท่านเพื่อพิจารณาค่าความสัมประสิทธิ์ความสอดคล้อง (Index of Item Objective Congruence: IOC) ซึ่งได้ค่าอยู่ระหว่าง 0.67 – 1.00 แสดงว่าข้อคำถามมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัย พร้อมทำการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญ แล้วจึงทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูลแปลผลข้อมูล และสรุปผลการวิจัย

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร ตลอดจนโอกาสเกิดและความรุนแรงของความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างในแต่ละปัจจัย จากผู้ให้ข้อมูลที่มีคุณสมบัติตรงตามที่กำหนดไว้ จำนวน 5 ราย โดยใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview)

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative Data) คือ ปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูล ทำการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) และสรุปเป็นประเด็น ส่วนข้อมูล

เชิงปริมาณ (Quantitative Data) คือ โอกาสเกิดและความรุนแรงของปัจจัยเสี่ยงทำการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา คือ ค่าเฉลี่ย (Mean) คำนวณค่าคะแนนความเสี่ยง (Risk Score) จากโอกาสเกิด \times ความรุนแรง (อัญชูลี สิมะเสถียร, 2553) และจัดลำดับความเสี่ยงโดยใช้แผนภาพความเสี่ยง (Risk Map) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2557)

ทั้งนี้ เกณฑ์การแปลความหมายค่าเฉลี่ยของโอกาสเกิดและความรุนแรงของปัจจัยเสี่ยง (ไพศาล หวังพานิช, 2551) ได้แก่

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 4.21 – 5.00 คือโอกาสเกิด/ความรุนแรงอยู่ในระดับสูงที่สุด

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 3.41 – 4.20 คือโอกาสเกิด/ความรุนแรงอยู่ในระดับสูง

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 2.61 – 3.40 คือโอกาสเกิด/ความรุนแรงอยู่ในระดับปานกลาง

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.81 – 2.60 คือ โอกาสเกิด/ความรุนแรงอยู่ในระดับต่ำ

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.00 – 1.80 คือโอกาสเกิด/ความรุนแรงอยู่ในระดับต่ำที่สุด

ผลการวิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลที่เป็นผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์และเกี่ยวข้องกับ การควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร มาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี จำนวน 5 ราย พบว่า ผู้ให้ข้อมูลเป็นกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารโครงการ (Project Manager) จบการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป และมีประสบการณ์การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในกรุงเทพมหานครอยู่ระหว่าง 9 – 17 ปี

1. ด้านการจัดโครงสร้างองค์กรมีผลต่อต้นทุนก่อสร้างโครงการอยู่ในระดับมาก โดยองค์กรของผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีการจัดโครงสร้างองค์กรตามหน้าที่

2. ด้านการจัดโครงสร้างของโครงการมีผลต่อต้นทุนก่อสร้างโครงการอยู่ในระดับมาก โดยองค์กรของผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีการจัดโครงสร้างองค์กรตามหน้าที่ สอดคล้องตามการจัดโครงสร้างองค์กร

3. ด้านบทบาทความรู้ และความสามารถของผู้บริหารโครงการ พบว่า สิ่งที่ผู้ให้ข้อมูลจะทำเป็นอันดับแรกในการบริหารและควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ คือ การศึกษาข้อมูลโครงการและงบประมาณโครงการอย่างละเอียดโดยจะพิจารณาถึงการบริหารทรัพยากรอย่างเหมาะสม ทั้งคน เงิน เวลา และการบริหารจัดการทบทวนปัญหาหรืออุปสรรคที่เกิดขึ้น หาสาเหตุ และประชุมร่วมกันเพื่อหาแนวทางป้องกันหรือแก้ไข จัดทำ Work Breakdown Structure เพราะทำให้เห็นภาพของกิจกรรมต่าง ๆ ได้อย่างชัดเจน และสามารถควบคุมงานแต่ละงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงจัดทำ Cost Breakdown Structure เพราะทำให้เห็นต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในแต่ละกิจกรรมรวมถึงเสริมสร้างศักยภาพให้กับบุคลากรและองค์กรอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ตลอดจนคำนึงถึงประโยชน์ที่จะได้รับและบริหารจัดการอย่างเหมาะสม

4. ด้านการวางแผน พบว่า ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีการบันทึกการวางแผนของตนเอง เพราะช่วยให้ทราบความคืบหน้าของการดำเนินการตามแผนงานและเป็นเครื่องมือช่วยในการบริหารเวลาและยังมีการกำหนด Master Schedule Plan ของโครงการโดยพิจารณาถึงการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อใช้เป็นเครื่องมือที่ช่วยให้การทำงานเป็นไปตามลำดับขั้นต้นตอนและควบคุมให้งานแล้วเสร็จตามกำหนด

5. ด้านการจัดซื้อ พบว่า ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าการซื้อจำนวนมากจะทำให้สามารถต่อรองราคาได้ และการสั่งซื้อกับผู้ผลิตโดยตรงจะทำให้ได้วัสดุอุปกรณ์ที่มีต้นทุนการสั่งซื้อที่ต่ำที่สุดและมีคุณภาพมากที่สุด

6. ด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง พบว่า การจัดจ้างผู้รับเหมาช่วงที่ดีต้องพิจารณาถึงความน่าเชื่อถือ ศักยภาพ ประสิทธิภาพ และผลงานในอดีตของผู้รับเหมาช่วง

7. ด้านการออกแบบโครงการ พบว่า การออกแบบโครงการที่ดี คือ การออกแบบที่ตรงตามความต้องการของเจ้าของ มีความถูกต้องตามมาตรฐานวิชาชีพ มีรายละเอียดที่ชัดเจน และเหมาะสมกับต้นทุน

8. ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ พบว่า การประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการที่ดี ควรจะพิจารณาถึงความชัดเจนของรายละเอียดโครงการและความเสี่ยงจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัต้นทุนโครงการ ควรมีการทบทวนอย่างต่อเนื่องเพราะสามารถเกิดการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา

9. ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ พบว่าการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการที่ดีควรพิจารณาความคุ้มค่า ระยะเวลา และอัตราผลตอบแทน และความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น

10. ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ พบว่า การควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการให้อยู่ภายในงบประมาณที่ตั้งไว้ควรพิจารณาความสอดคล้องและเหมาะสมในการจัดสรรงบประมาณส่วนต่าง ๆ การจัดซื้อและการจัดจ้างที่มีประสิทธิภาพ และการลดความสูญเสียที่จะเกิดขึ้นในกระบวนการทำงาน

ตารางที่ 1 โอกาสเกิดความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างในแต่ละปัจจัย

ปัจจัยเสี่ยง	โครงการ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
	A	B	C	D	E		
1. ด้านการจัดโครงสร้างองค์กร	2	1	2	1	2	1.60	น้อยที่สุด
2. ด้านการจัดโครงสร้างของโครงการ	2	3	2	2	2	2.20	น้อย
3. ด้านบทบาท ความรู้ และความสามารถของผู้บริหารโครงการ	2	2	1	2	2	1.80	น้อยที่สุด
4. ด้านการวางแผน	2	3	3	2	2	2.40	น้อย
5. ด้านการจัดซื้อ	3	4	2	2	3	2.80	ปานกลาง
6. ด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง	2	2	3	1	2	2.00	น้อย
7. ด้านการออกแบบโครงการ	3	3	3	4	3	3.20	ปานกลาง
8. ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ	4	3	3	3	4	3.40	ปานกลาง
9. ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ	4	3	3	3	4	3.40	ปานกลาง
10. ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ	3	3	2	3	4	3.00	ปานกลาง

จากตารางที่ 1 จะเห็นได้ว่า โอกาสเกิดความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อ การควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อยที่สุดถึงปานกลาง โดยปัจจัยเสี่ยงที่มีโอกาสเกิดอยู่ในระดับปานกลาง ได้แก่ ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการออกแบบโครงการ ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ และด้านการจัดซื้อ ตามลำดับ ส่วนปัจจัยเสี่ยงที่มีโอกาสเกิดอยู่ในระดับน้อย ได้แก่ ด้านการวางแผน ด้านการจัดโครงสร้างของโครงการ และด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง

ตามลำดับ ในขณะที่ปัจจัยเสี่ยงด้านบทบาทความรู้ และความสามารถของผู้บริหารโครงการและด้านการจัดโครงสร้างองค์กรมีโอกาสเกิดอยู่ในระดับน้อยที่สุด ตามลำดับ

ตารางที่ 2 ความรุนแรงของความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างในแต่ละปัจจัย

ปัจจัยเสี่ยง	โครงการ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
	A	B	C	D	E		
1. ด้านการจัดโครงสร้างองค์กร	3	3	2	2	3	2.60	น้อย
2. ด้านการจัดโครงสร้างของโครงการ	3	3	2	2	3	2.60	น้อย
3. ด้านบทบาท ความรู้ และความสามารถของผู้บริหารโครงการ	4	3	4	4	4	3.80	มาก
4. ด้านการวางแผน	5	4	4	5	4	4.40	มากที่สุด
5. ด้านการจัดซื้อ	4	5	4	4	5	4.40	มากที่สุด
6. ด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง	3	4	2	3	3	3.00	ปานกลาง
7. ด้านการออกแบบโครงการ	4	4	4	5	4	4.20	มาก
8. ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ	5	5	4	5	5	4.80	มากที่สุด
9. ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ	5	5	4	5	5	4.80	มากที่สุด
10. ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ	5	5	5	4	5	4.80	มากที่สุด

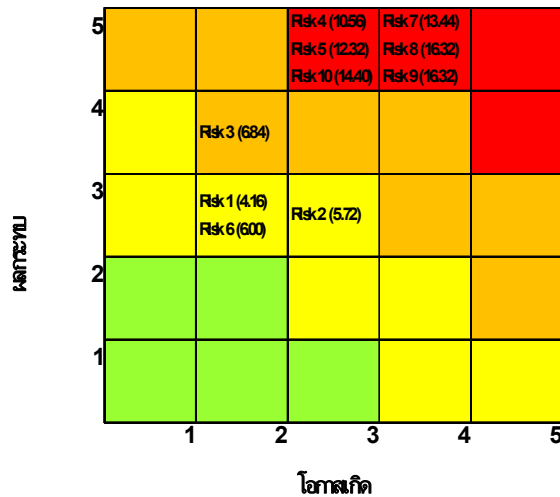
จากตารางที่ 2 จะเห็นได้ว่า ความรุนแรงของผลกระทบของความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อยถึงมากที่สุด โดยปัจจัยเสี่ยงที่มีความรุนแรงของผลกระทบอยู่ในระดับมากที่สุด ได้แก่ ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการวางแผน และด้านการจัดซื้อ ตามลำดับ ส่วนปัจจัยเสี่ยงที่มีความรุนแรงของผลกระทบอยู่ในระดับมาก ได้แก่ ด้านการออกแบบโครงการและด้านบทบาทความรู้ และความสามารถของผู้บริหารโครงการ ตามลำดับ ในขณะที่ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วงมีความรุนแรงของผลกระทบอยู่ในระดับปานกลาง ส่วนปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดโครงสร้างองค์กรและด้านการจัดโครงสร้างของโครงการมีความรุนแรงของผลกระทบอยู่ในระดับน้อย

ตารางที่ 3 ค่าคะแนนความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างในแต่ละปัจจัย

ปัญหาความล่าช้า	โอกาสเกิด	ผลกระทบ	ค่าความเสี่ยง ¹	ระดับความเสี่ยง ²
1. ด้านการจัดโครงสร้างองค์กร	1.60	2.60	4.16	ปานกลาง
2. ด้านการจัดโครงสร้างของโครงการ	2.20	2.60	5.72	ปานกลาง
3. ด้านบทบาท ความรู้ และความสามารถของผู้บริหารโครงการ	1.80	3.80	6.84	สูง
4. ด้านการวางแผน	2.40	4.40	10.56	สูงมาก
5. ด้านการจัดซื้อ	2.80	4.40	12.32	สูงมาก
6. ด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง	2.00	3.00	6.00	ปานกลาง
7. ด้านการออกแบบโครงการ	3.20	4.20	13.44	สูงมาก
8. ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ	3.40	4.80	16.32	สูงมาก
9. ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ	3.40	4.80	16.32	สูงมาก
10. ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ	3.00	4.80	14.40	สูงมาก

หมายเหตุ ¹ค่าความเสี่ยง คำนวณจาก โอกาสเกิด x ผลกระทบ, ²ระดับความเสี่ยงใช้เกณฑ์ของกรอบบริหารความเสี่ยงองค์กร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จากตารางที่ 3 พบว่า ปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการควบคุมต้นทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับปานกลางถึงสูงมาก โดยปัจจัยเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงมาก ได้แก่ ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ ด้านการออกแบบโครงการด้านการจัดซื้อ และด้านการวางแผน ตามลำดับ ส่วนปัจจัยเสี่ยงด้านบทบาทความรู้ และความสามารถของผู้บริหารโครงการมีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูง ในขณะที่ปัจจัยเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับปานกลาง ได้แก่ ด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง ด้านการจัดโครงสร้างของโครงการ และด้านการจัดโครงสร้างองค์กร ตามลำดับ



- หมายเหตุ
- Risk 1 คือ ด้านการจัดโครงสร้างองค์กร
 - Risk 2 คือ ด้านการจัดโครงสร้างของโครงการ
 - Risk 3 คือ ด้านบทบาทความรู้ความสามารถของผู้บริหาร
 - Risk 4 คือ ด้านการวางแผน
 - Risk 5 คือ ด้านการจัดซื้อ
 - Risk 6 คือ ด้านการจัดจ้างผู้รับเหมาช่วง
 - Risk 7 คือ ด้านการออกแบบโครงการ
 - Risk 8 คือ ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้าง
 - Risk 9 คือ ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้าง
 - Risk 10 คือ ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง

ภาพที่ 1 แผนภาพความเสี่ยง (Risk Map)

อภิปรายผลการวิจัย

ผลการวิจัยครั้งนี้ พบว่า ปัจจัยเสี่ยงด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการออกแบบโครงการ ปัจจัยเสี่ยงด้านการจัดซื้อ และปัจจัยเสี่ยงด้านการวางแผน เป็นปัจจัยเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงมาก ซึ่งมีความสอดคล้องกับงานวิจัยของเวนิช วัฒนฤทิภากร (2555) ที่พบว่า ปัจจัยด้านการประมาณการต้นทุน ปัจจัยด้านการวางแผนโครงการและปัจจัยด้านการควบคุมต้นทุน เป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยที่ผู้ควบคุมโครงการมีความคิดเห็นตรงกันว่ามีผลต่อความสำเร็จในการบริหารต้นทุนอยู่ในระดับมากที่สุด และยังสอดคล้องกับงานวิจัยของณภัทร ศรีเจิมทอง (2552) ที่พบว่า ปัจจัยด้านการวางแผนโครงการและปัจจัยด้านการควบคุมโครงการ เป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยที่ผู้บริหารโครงการมีความคิดเห็นตรงกันว่ามีผลต่อความสำเร็จในการบริหารโครงการอยู่ในระดับมากที่สุด

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเพื่อการนำผลการวิจัยไปใช้งาน

1.1 ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างควรทำการประเมินความเสี่ยงด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ และกำหนดเกณฑ์ความเสี่ยงที่ยอมรับได้เพื่อใช้ประกอบการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 สำหรับปัจจัยเสี่ยงด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงมากผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างควรดำเนินการลดโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและลดขนาดของความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ ดังนี้

1.2.1 ด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการ ควรพิจารณารายละเอียดโครงการและความเสี่ยงจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนโครงการ ทำการทบทวนอย่างต่อเนื่องกรณีที่มีการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ควรทบทวนหาสาเหตุของปัญหาและประชุมหารือร่วมกันเพื่อปรับปรุงแก้ไขอย่างต่อเนื่อง

1.2.2 ด้านการจัดทำงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการ ควรพิจารณาความคุ้มค่าระยะเวลา และอัตราผลตอบแทน และความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น และทบทวนหาสาเหตุของปัญหาและประชุมหารือร่วมกันเพื่อปรับปรุงแก้ไขอย่างต่อเนื่องกรณีซึ่งงบประมาณต้นทุนก่อสร้างโครงการไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

1.2.3 ด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างโครงการ ควรพิจารณาความสอดคล้องและเหมาะสมในการจัดสรรงบประมาณส่วนต่าง ๆ จัดซื้อและการจัดจ้างอย่างมีประสิทธิภาพ และลดความสูญเสียที่จะเกิดขึ้นในกระบวนการทำงาน

1.2.4 ด้านการออกแบบโครงการควรออกแบบให้ตรงตามความต้องการของเจ้าของ ถูกต้องตามมาตรฐานวิชาชีพ มีรายละเอียดที่ชัดเจน และเหมาะสมกับต้นทุน

1.2.5 ด้านการจัดซื้อควรพิจารณาถึงคุณภาพ ราคา และระยะเวลาในการจัดส่ง

1.2.6 ด้านการวางแผน ควรกำหนดขั้นตอนการดำเนินการในแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจนเพื่อใช้เป็นกรอบในการดำเนินงานให้บรรลุตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

2. ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยต่อไป

2.1 ควรทำการศึกษาวรรณกรรมเพิ่มเติม เพื่อค้นหาตัวแปรปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ให้ครอบคลุมปัจจัยเสี่ยงด้านการประมาณการต้นทุนก่อสร้างโครงการทั้งหมด พร้อมทั้งทำการศึกษาและประเมินความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกด้วย เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงทุกประเภทที่จะเกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจ

2.2 ควรศึกษาการวางแผนทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

เอกสารอ้างอิง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง สำนักปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์. (2554). คู่มือการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (ปรับปรุงครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: ผู้แต่ง.
ณภัทร ศรีเจิมทอง. (2552). ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการบริหารโครงการก่อสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย 115/22 kV บริษัท ตัวอย่าง จำกัด (มหาชน). ปรินญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการวิศวกรรมธุรกิจ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.

