

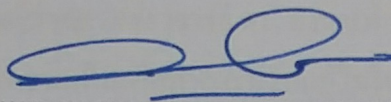
ปัญหาความเสี่ยงต่อการขาดทุนของผู้รับเหมาต่อการรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร
ในเขตพื้นที่ อำเภอเมือง จังหวัดระยอง

พงศ์พล ชีระสาร

งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเทคโนโลยีวิศวกรรม กลุ่มวิชาเทคโนโลยีการจัดการงานก่อสร้าง
คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
กรกฎาคม 2561
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา

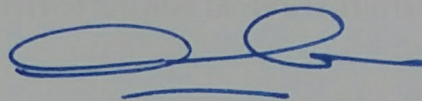
คณะกรรมการควบคุมงานนิพนธ์และคณะกรรมการสอบงานนิพนธ์ ได้พิจารณา
งานนิพนธ์ของ พงศ์พล ธีระสาร ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีวิศวกรรม กลุ่มวิชาเทคโนโลยี
การจัดการงานก่อสร้าง ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้

คณะกรรมการควบคุมงานนิพนธ์

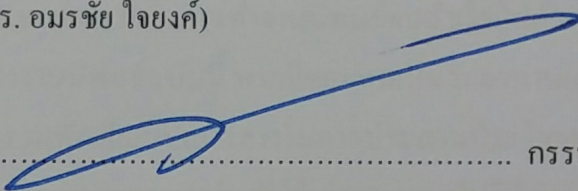

..... อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

(ดร. อมรชัย ใจงค์)

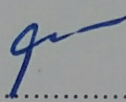
คณะกรรมการสอบงานนิพนธ์


..... ประธานกรรมการ

(ดร. อมรชัย ใจงค์)

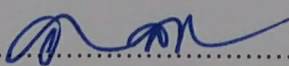

..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อานนท์ วงษ์แก้ว)


..... กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร. วิเชียร ชาลี)

คณะวิศวกรรมศาสตร์ อนุมัติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีวิศวกรรม กลุ่มวิชาเทคโนโลยี
การจัดการงานก่อสร้าง ของมหาวิทยาลัยบูรพา


..... คณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์

(ดร. อาณัติ ดีพัฒนา)

วันที่ 19 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2561

กิตติกรรมประกาศ

งานนิพนธ์ฉบับนี้จะไม่สำเร็จลุล่วงไปได้หากไม่ได้รับความกรุณาจาก อาจารย์ที่ปรึกษางานนิพนธ์ ดร. อมรชัย ใจยงค์ ที่สละเวลาในการตรวจทาน ให้คำแนะนำ และแนวทาง รวมทั้งให้ความเห็นเพื่อปรับแก้งานนิพนธ์ฉบับนี้ให้ตรงตามวัตถุประสงค์และถูกต้องตามข้อกำหนด รวมทั้งให้กำลังใจในการทำงานนิพนธ์ฉบับนี้ให้สำเร็จตามความตั้งใจของผู้วิจัย

ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อานนท์ วงษ์แก้ว และรองศาสตราจารย์ ดร. วิเชียร ซาลี ที่กรุณาให้ความเห็นเพื่อทำการปรับแก้ในส่วนที่ไม่ตรงประเด็น และให้คำแนะนำในสิ่งที่ควรเพิ่มเติมในงานนิพนธ์ฉบับนี้ รวมทั้งขอบขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ นิสิตปริญญาโท สาขาเทคโนโลยีวิศวกรรม กลุ่มวิชาการจัดการงานก่อสร้าง คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา รุ่นที่ 1 และรุ่นที่ 2 ที่ต่างให้กำลังใจซึ่งกันและกัน รวมทั้งสนับสนุนเรื่องข้อมูล และแนะนำแนวทางในการทำงานนิพนธ์โดยใช้ประสบการณ์ที่ผ่านมา ทำให้งานนิพนธ์นี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ขอขอบคุณ คุณศศิกร มหาพล เจ้าหน้าที่ของภาควิชาวิศวกรรมโยธา ที่อำนวยความสะดวกและติดต่อประสานงานในการทำงานนิพนธ์จนสำเร็จไปด้วยดี

ประโยชน์แห่งงานนิพนธ์ฉบับนี้ หากมีขอบเป็นวิทยาทานแก่ผู้ร่วมอาชีพกิจการรับเหมาก่อสร้างทุกท่านรวมทั้งเพื่อเป็นแนวทางในการประสานประโยชน์ต่อกันระหว่างโครงการ

ท้ายที่สุดนี้ ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ได้เอื้อนามและไม่ได้เอื้อนาม ที่มีส่วนช่วยทำให้งานนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงได้ จึงขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

พงศ์พล ชีระสาร

54920473: สาขาวิชา: เทคโนโลยีวิศวกรรม; วศ.ม. (เทคโนโลยีวิศวกรรม)

คำสำคัญ: ความเสี่ยง/ โครงการบ้านจัดสรร/ ผู้รับเหมาก่อสร้าง

พงศ์พล ชีระสาร: ปัญหาความเสี่ยงต่อการขาดทุนของงานรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรในเขตพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดระยอง (RISK FACTORS AFFECTING THE CONTRACTOR'S LOSSES FROM THE CONSTRUCTION OF HOUSING PROJECTS LOCATED IN MUANG DISTRICT RAYONG PROVINCE) คณะกรรมการควบคุมงานนิพนธ์: อมรชัย ไชยงค์, ปร.ด., 63 หน้า. ปี พ.ศ. 2560.

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัญหาที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการขาดทุนของผู้รับเหมาจากการรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรในเขตพื้นที่ อำเภอเมือง จังหวัดระยอง โดยทำการรวบรวมข้อมูลจากผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร และที่ปรึกษาโครงการ เพื่อออกแบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น 4 ด้าน ได้แก่ ด้านกิจการ ด้านการศึกษา ด้านประสบการณ์ ด้านอายุ โดยแบ่งออกเป็น 22 หัวข้อ กลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้รับเหมาก่อสร้างที่รับงาน โครงการบ้านจัดสรรในเขตพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดระยอง ทั้งสิ้น 15 โครงการ สอบถามจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 150 ตัวอย่าง โดยเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นการทำแบบสอบถามเพื่อวิเคราะห์ระดับปัจจัยที่มีผลในความเสี่ยงต่อการขาดทุนของผู้รับเหมา โดยใช้หลักสถิติในการวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีการหาค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มปัญหาเหล่านั้น

จากการศึกษาพบว่าปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลต่อการขาดทุนมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

- 1) การขาดแคลนแรงงาน โดยปัจจุบันแรงงานที่มีในระบบจะเป็นแรงงานต่างด้าวจากประเทศเพื่อนบ้านเกือบจะทั้งหมด เนื่องจากแรงงานไทยถูกดึงเข้าสู่ระบบ โรงงานอุตสาหกรรม ทำให้แรงงานก่อสร้างมีไม่เพียงพอ
- 2) ค่าแรงงานที่สูงขึ้น เนื่องจากการประกาศนโยบายของรัฐบาลรวมถึงค่าครองชีพที่สูงตามประกาศของรัฐบาล
- 3) ค่าวัสดุที่สูงขึ้นเป็นผลพวงต่อเนื่องกับการประกาศนโยบายของรัฐบาลในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เพื่อการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง
- 4) ขาดแคลนช่างฝีมือเฉพาะทาง
- 5) ราคาค่าก่อสร้างถูกกำหนดจากโครงการ โดยขาดการคำนึงถึงการทำงานจริงและความเป็นจริงของตลาดทั่วไป

54920473: MAJOR: ENGINEERING TECHNOLOGY; M.Eng.

(ENGINEERING TECHNOLOGY)

KEYWORDS: RISK FACTOR/ HOUSING ESTATE / CONSTRUCTION CONTRACTO

PONGPOL TEERASARN: RISK FACTORS AFFECTING THE CONTRACTOR'S
LOSSES FROM THE CONSTRUCTION OF HOUSING PROJECTS LOCATED IN MUANG
DISTRICT RAYONG PROVINCE. ADVISORY COMMITTEE: AMORNCHAI JAIYONG,
Ph.D., 63 P. 2017

The purpose of this study was to investigate the potential risk to the contractor's losses from the construction of housing projects located in Muang district Rayong province. The information gathered from the contractors, construction specialists, project owner, and project consultants. In order to analyze the level of factors affecting, the four different problems (e.g., enterprise, education, experience, and age) were considered. The questionnaire was divided into 22 topics. The 15 projects of the target groups and 150 samples were studied. The analysis was performed to indicate the potential risk and presented in forms of mean and standard deviation values. The results indicate that the five parameters were highly affected contractor's losses from the construction of housing projects: First, the shortages of labour in the construction work are occurred. Most of the labours are foreign workers. This is can be explained that Thai workers are drawn into the industrial system with continuous growth. As a result, there are not enough workforces in the construction. Second, the higher wages and living expenses are increased. This is due to the policy of the government. Third, the material costs are higher because the announcement of the government's policy to drive the economy for continued growth. Fourth, the specialist technicians are the shortage due to lack of Thai workers. This can be affected the continuation of the generation to the generation. Fifth, the cost of construction is determined by the project owner. This problem is that the result of targeting and making a profit from real estate development without taken into account the actual work and market reality.

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่ออังกฤษ	จ
สารบัญ	ฉ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญภาพ	ฌ
บทที่	
1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญ	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
ขอบเขตของการวิจัย.....	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
2 ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
ความหมายของโครงการ	6
ความหมายของการจัดสรรที่ดิน	6
ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน	7
ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร	7
การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายพร้อมอาคาร	7
ขนาดความกว้างของผิวจราจรและทางเท้า.....	9
หลักฐานที่ใช้ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	11
ลักษณะทั่วไปและองค์ประกอบของ โครงการบ้านจัดสรร.....	11
ความหมาย มาตรฐาน และภาพลักษณ์ของผู้รับเหมาก่อสร้าง	13
ลักษณะเฉพาะทางของผู้รับเหมาก่อสร้าง.....	14
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	14
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	23
คำอธิบายกลุ่มตัวอย่างเป้าหมาย	23
หาข้อมูลการขออนุญาตจัดสรรของโครงการที่ถูกต้อง ณ ปัจจุบันจากหน่วยราชการ	24
ศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง	24

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
จัดทำแบบสอบถาม	24
เก็บรวบรวมข้อมูล	24
การวิเคราะห์ข้อมูล	25
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	27
4 ผลการวิเคราะห์และสรุปผล	29
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	30
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านกิจการของผู้ตอบแบบสอบถาม	31
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม	32
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านประสิทธิภาพการทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม .	33
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม	34
อภิปรายผลการศึกษา	41
5 อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ	54
สรุปผลการวิจัย	54
อภิปรายผลการศึกษาปัญหา	56
ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป	56
บรรณานุกรม	57
ภาคผนวก	58
ภาคผนวก ก	59
ประวัติย่อของผู้วิจัย	63

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4-1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	30
4-2 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบน ระดับปัญหา ลำดับของปัญหา.....	36
4-3 ผลการวิเคราะห์ลำดับของปัญหาโดยเรียงตามลำดับของปัญหา.....	40

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1-1 แผนที่แสดงลักษณะที่ตั้งของอำเภอในเขตจังหวัดระยอง.....	4
2-1 บ้านเดี่ยวชั้นเดียว.....	7
2-2 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	8
2-3 บ้านแฝด	8
2-4 บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์	9
2-5 ขนาดความกว้างของผิวจราจรและทางเท้า.....	10
2-6 ผังบริหารและดำเนินงาน โครงการบ้านจัดสรร	13
4-1 สัดส่วนทางด้านลักษณะกิจการของผู้ตอบแบบสอบถาม	31
4-2 สัดส่วนการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	32
4-3 ประสบการณ์การทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	34
4-4 อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม	35

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญ

การเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจในภาคตะวันออกของประเทศไทย ทำให้เกิดความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก เนื่องจากการขยายตัวในเรื่องของแหล่งงานและการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมเมื่อมีการขยายตัวของแหล่งงาน ความต้องการในเรื่องแรงงานเพื่อเข้าสู่ในระบบจึงมีมากตามการเคลื่อนตัวของประชากรจากแหล่งที่อยู่อาศัยเดิม เพื่อเข้าสู่ระบบแหล่งงานใหม่ในสถานที่ซึ่งห่างไกลจากที่พักอาศัยเดิม หรือการเริ่มต้นเพื่อสร้างอนาคตของหนุ่มสาวรุ่นใหม่กับแหล่งงานที่กำลังเจริญเติบโต ทำให้ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยได้มีการขยายตัวในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยองเป็นจำนวนมาก

คุณภาพของที่อยู่อาศัย ปริมาณที่อยู่อาศัย และแหล่งของที่อยู่อาศัย เป็นอีกหนึ่งปัจจัยในการที่ผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สนใจและพร้อมที่จะลงทุน เพื่อผลตอบแทนที่คุ้มค่า รวมถึงในอนาคตที่ยังสามารถจะขยายตัวเพิ่มเติมได้อีก เนื่องจากมีโครงการทางภาครัฐ ทั้งในเรื่องของความร่วมมือทางเศรษฐกิจระหว่างไทยกับพม่า คือ โครงการท่าเรือน้ำลึกทวาย-ระยอง เป็นการลงทุนเพื่อผลประโยชน์ร่วมกันทางด้านเศรษฐกิจ อันจะทำให้เกิดโครงการก่อสร้างต่าง ๆ มากมาย ทั้งในเรื่องโครงการรถไฟความเร็วสูง การคมนาคม การขนส่งสินค้า การขยายเส้นทางทางการค้า ระบบสาธารณูปโภค และที่จะมีการขยายเพิ่มเติมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ คือ โครงการที่อยู่อาศัยที่จำเป็นต้องขยาย เพื่อรองรับการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจดังที่กล่าวแล้ว รวมทั้งเตรียมความพร้อมสำหรับอนาคตในการที่จะต้องรองรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในปี พ.ศ. 2558 นี้

โครงการที่อยู่อาศัยมีหลากหลายประเภทตั้งแต่ ห้องเช่า ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม แฟลต อพาร์ทเมนท์ ล้วนเป็นความต้องการของแรงงานที่จะหลั่งไหลเข้าสู่ระบบงานในจังหวัดระยอง และโครงการที่เป็นที่นิยมส่วนใหญ่ คือ โครงการบ้านจัดสรร เนื่องจากการเช่าอาศัยที่พัก โดยจ่ายค่าเช่ากับการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากโครงการบ้านจัดสรร ราคาการผ่อนชำระค่อนข้างใกล้เคียงกันมาก ลูกค้ายกระดับกลางและระดับบริหารจึงให้ความสนใจในการซื้อที่อยู่อาศัยจากโครงการบ้านจัดสรร

ความเสี่ยง ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน ให้ความหมายไว้ว่า “การกระทำอย่างล่อแหลมต่อความได้กับความเสีย” นั่นคือ การทำงานที่อยู่บนพื้นฐานของความไม่แน่นอน

มีโอกาสเกิดได้ทั้งสองกรณี ดังนั้นการเตรียมความพร้อมในการรับมือ การศึกษาปัญหาให้รอบด้าน การหาเหตุผล เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจอย่างถูกต้อง การรู้ถึงปัญหาอย่างแท้จริง และอื่น ๆ อีกมากมาย ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความเสี่ยงที่จะก่อให้เกิดปัญหาหรือ ทำให้เหตุแห่งปัญหานั้นเบาบางลง ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นอีกหนึ่งอาชีพที่มีความเสี่ยงสูง เพราะต้องอยู่กับปัจจัยในการทำงานที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ประกอบด้วย 4 ปัจจัย คือ คน (Man) เงิน (Money) วัสดุ (Materials) เครื่องมือ (Machine) องค์ประกอบทั้ง 4 ชนิด สามารถแปรผันตัวเองให้อยู่ในรูปของความเสี่ยงได้ตลอดเวลา และในขณะเดียวกันก็ได้มีการพัฒนารูปแบบความเสี่ยงเพิ่มเติมมากขึ้นในปัจจุบัน โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรโดยปัจจัยเสี่ยงดังกล่าวที่เพิ่มเข้ามานั้นประกอบด้วย ลูกค้า (Customer) เจ้าของโครงการ (Owner) เวลา (Time)

จากการที่ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในปริมาณมากและต้องการแบ่งปันที่ดินขาย เพื่อทำกำไรต่อมาได้พัฒนาเป็นเรื่องที่อยู่อาศัย จึงมีแนวคิดที่จะเพิ่มมูลค่าของที่ดินด้วยการสร้างที่พักอาศัยในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้ต้องการที่อยู่อาศัยตามกำลังทรัพย์ที่มี โดยมีกำหนดรูปแบบและประโยชน์ใช้สอย เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ซื้อ การพัฒนาทางด้านนี้ จึงแปรผันมาในรูปของการพัฒนาที่ดิน เพื่อสร้างแหล่งความเจริญใหม่ เรียกว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเจ้าของธุรกิจจะกำหนดทิศทางและปรับแผนการลงทุนไปตามการประเมินที่ดินและการขยายตัวของเมืองในอนาคต โดยอ้างอิงข้อมูลจากทางหน่วยราชการเป็นหลักว่าจะเป็นไปได้ในทิศทางใด ทั้งนี้เพื่อไม่ให้เกิดการลงทุนนั้นสูญเปล่า เนื่องจากการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ใช้การลงทุนมากและมีความเสี่ยง ดังนั้นผู้ลงทุนจึงต้องตระหนักและมองอนาคตได้อย่างแม่นยำ การขยายตัวจึงเป็นไปได้ในแบบก้าวกระโดด เนื่องจากพื้นที่ภาคตะวันออกเอง โดยเฉพาะจังหวัดระยอง เป็นอีกหนึ่งเป้าหมายของการค้าการลงทุนจากนักลงทุนทั้งภายในประเทศและนอกประเทศ

ในด้านภาคอุตสาหกรรมได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในหลายพื้นที่ของจังหวัด เช่น เขตอำเภอเมือง อำเภอปลวกแดง อำเภอนิคมพัฒนา โดยแต่ละอำเภอก็จะมีเขตนิคมอุตสาหกรรมเป็นของตนเอง แต่ในที่นี้จะกล่าวเฉพาะในเขตอำเภอเมืองเท่านั้น เมื่อเกิดการขยายตัวทางด้านภาคอุตสาหกรรม การเคลื่อนย้ายของประชากรจากแหล่งที่อยู่เดิมจึงเกิดขึ้น เพื่อเข้าสู่ระบบภาคอุตสาหกรรม ความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งจำเป็นเพื่อรองรับประชากรเหล่านั้น นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงใช้โอกาสนี้ในการขยายการพัฒนา โดยได้มีการแข่งขันในการสร้างที่พักอาศัยในรูปแบบต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มเป้าหมายและไม่เพียงพอต่อความต้องการ โครงการบ้านจัดสรรจึงได้เกิดขึ้นในปริมาณที่มาก เพื่อให้ทันกับความต้องการ ในขณะที่ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ สามารถรับงานได้ในขีดจำกัด เนื่องจากปริมาณคนและการบริหารจัดการเป็นไปแบบไม่เพียงพอและทั่วถึง ทำให้เกิดปัญหาตามมาอีกมากมาย โดย

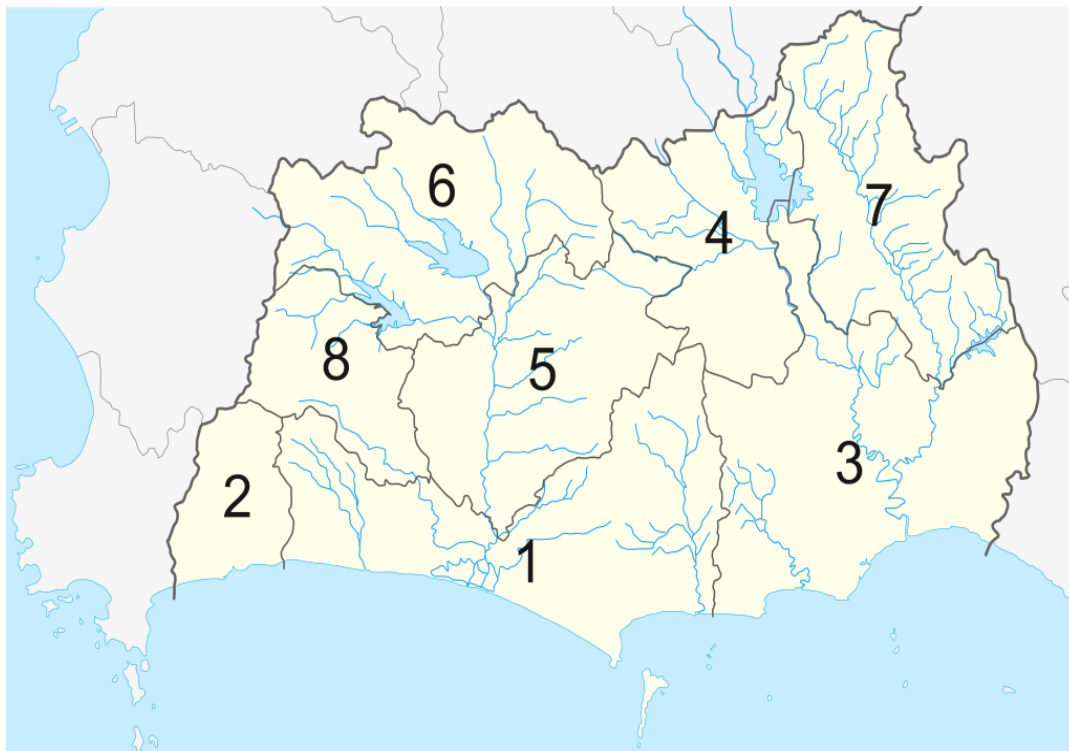
เกิดผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ ๆ ที่ก้าวจากช่างเลือนชั้นขึ้นมา เมื่อรวบรวมคนทำงานได้นิดหน่อย ก็ผันตัวเองมารับงาน และเป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยปราศจากพื้นฐานที่ถูกต้อง ทั้งทางด้านหลักวิชาการและการบริหารจัดการ จึงมีปัญหามาเรื่อยๆ เรื่องการรับงานที่ไม่สามารถทำกำไรได้ หรือขาดทุนนั่นเอง หรือสร้างความเสียหายให้กับงานที่รับไว้โดยไม่ได้เข้าใจในวิธีการทำงานที่ตรงแท้ มาตรฐานการก่อสร้างจึงออกมาไม่ดีเท่าที่ควร และเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้คุณภาพที่ได้ต่ำลงเรื่อยๆ รวมถึงกรณีรับงานแบบตัดราคากัน เพื่อให้ได้งานแต่ไม่สามารถทำงานได้จริง หรือกรณีรับงานและเบิกเงินล่วงหน้าแต่ไม่เข้าทำงานให้ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้อาชีพรับเหมาก่อสร้างไม่ได้เป็นที่น่าเชื่อถือมากนัก จึงมักมีการคุมเข้มทั้งเรื่องเอกสารสัญญาหรือการควบคุมงานก่อสร้าง เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์

ปัญหาความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจึงเป็นปัญหาโดยรวมของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ต้องคำนึงถึงและนำไปปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้งานมีคุณภาพและเป็นที่ยอมรับต่อไป เช่นเดียวกันกับผู้บริหารโครงการหรือผู้พัฒนาทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ควรเรียนรู้และทำความเข้าใจร่วมกัน เพื่อประสานประโยชน์และพัฒนาคุณภาพของงานให้เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภคจึงทำให้เกิดการพัฒนาและขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีความร่วมมือที่ยั่งยืนจากทุกฝ่ายในการนำไปให้เกิดกระแสหมุนเวียนทางธุรกิจและการพัฒนาของเมืองต่อไป

ดังนั้นงานวิจัยฉบับนี้มีความประสงค์ที่จะนำเสนอปัญหาที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าวรวมถึงแนวทางในการป้องกันและเตรียมพร้อมสำหรับการทำงานเพื่อลดความเสี่ยงในอันที่จะก่อให้เกิดปัญหาดังกล่าว

พื้นที่จังหวัดระยองที่ได้รับการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรม รวมทั้งขยายตัวในเรื่องเศรษฐกิจรวมถึงที่อยู่อาศัย มีจำนวน 4 อำเภอ ดังนี้ 1) อำเภอเมือง 2) อำเภอบ้านค่าย 3) อำเภอปลวกแดง 4) อำเภอนิคมน้ำ

แผนที่แสดงลักษณะที่ตั้งของอำเภอในเขตจังหวัดระยอง



ภาพที่ 1-1 แผนที่แสดงลักษณะที่ตั้งของอำเภอในเขตจังหวัดระยอง

ตามภาพที่ 1-1 หมายเลข 1 คือ อำเภอเมืองระยอง หมายเลข 2 คือ อำเภอบ้านฉาง หมายเลข 3 คือ อำเภอบ้านค่าย หมายเลข 4 คือ อำเภอวังจันทร์ หมายเลข 5 คือ อำเภอบ้านค่าย หมายเลข 6 คือ อำเภอนิคมพัฒนา หมายเลข 7 คือ อำเภอเขาชะเมา และหมายเลข 8 คือ อำเภอปลวกแดง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาปัญหาที่ทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการขาดทุนของผู้รับเหมาในการรับเหมาก่อสร้างกับโครงการบ้านจัดสรร
2. เพื่อเสนอแนวทางในการบริหารจัดการและแก้ปัญหาที่เกิดจากความเสี่ยงในการรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร

ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาปัญหาความเสี่ยงของการรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรที่กำลังดำเนินการก่อสร้างในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยองทั้งสิ้น 15 โครงการ
2. ข้อมูลจากหน่วยราชการที่กำกับดูแลในเขตพื้นที่ เช่น องค์กรบริหารส่วนตำบล และสำนักงานที่ดินจังหวัด

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถนำไปเป็นแนวทางในการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร
2. สามารถนำไปประกอบการตัดสินใจหรือวางแผนในการทำงานของผู้รับเหมาโครงการบ้านจัดสรรได้
3. ทำให้ทราบถึงปัญหาความเสี่ยงต่อการขาดทุนที่เกิดขึ้น
4. ทำให้ทราบถึงปัญหาที่มีความเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อม ที่สะท้อนออกมาจากข้อมูลของผู้รับเหมาก่อสร้างในพื้นที่จริง และนำข้อมูลมาสร้างแบบสอบถามและใช้หลักในทางสถิติวิเคราะห์ปัญหาเหล่านั้น

บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

อาชีพที่จัดว่าเป็นอาชีพที่มีความเสี่ยงสูงมากที่สุดในหลาย ๆ อาชีพ คือ อาชีพรับเหมาก่อสร้าง ปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยงสูงและก่อให้เกิดปัญหาตามมานั้นมีมากมายที่เกี่ยวข้องกับการรับเหมาก่อสร้าง ตั้งแต่ก่อนเริ่มต้นการทำงาน จนถึงกระทั่งงานแล้วเสร็จตามสัญญาที่ยังคงต้องรับผิดชอบงานต่อไปจนกว่าจะครบตามข้อตกลงรับประกันผลงาน แต่ปัญหาเหล่านั้นจะมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับการปฏิบัติงานที่ผ่านมาว่าเป็นอย่างไร การรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรเป็นอีกหนึ่งประเภทที่มีปัญหาและมีอัตราความเสี่ยงในหลายรูปแบบ เนื่องจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยจึงต้องเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ตั้งแต่แรงงาน ผู้รับเหมา เจ้าของโครงการ ลูกค้าซื้อบ้าน หน่วยราชการ ระบบการเงินการธนาคาร การติดต่อขออนุญาตต่าง ๆ หรือแม้กระทั่งร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ที่ต้องเข้ามาอยู่ในระบบเดียวกันอย่างมีอาจหลีกเลี่ยงได้ จึงทำให้เกิดปัญหาขึ้นได้เพราะเนื่องจากต้องเกี่ยวข้องกันหลายฝ่ายนั่นเอง

ความหมายของโครงการ

โครงการ หมายถึง การวางแผนทำกิจกรรมอย่างมีระบบและแบบแผน ซึ่งประกอบไปด้วยกิจกรรมหลายอย่างนำไปปฏิบัติจนถึงจุดสิ้นสุด โดยใช้ทรัพยากรในการดำเนินงาน มีวัตถุประสงค์อย่างชัดเจน มีการวิเคราะห์และวางแผนให้การดำเนินกิจกรรมนั้น ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพรวมทั้งคาดหวังเพื่อให้ได้ผลตอบแทนอย่างคุ้มค่า

ความหมายของการจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดิน หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้บางที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่แต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน, 2543)

ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย สามารถทำได้ 2 แบบ คือ

1. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน)
2. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร

1. ขนาดเล็ก แบ่งแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
หน้ากว้างแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หรือมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 80 ตารางวา
2. ขนาดกลาง แบ่งแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่
3. ขนาดใหญ่ แบ่งแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายพร้อมอาคาร

1. บ้านเดี่ยว เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา กว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร หรือ 60 ตารางวา (กรณีความกว้างหรือยาวไม่ได้ขนาดตามที่กำหนด) และต้องห่างจากเขตที่ดินโดยรอบอย่างน้อย 2.00 เมตร



ภาพที่ 2-1 บ้านเดี่ยวชั้นเดียว



ภาพที่ 2-2 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

2. บ้านแฝด เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ความกว้างที่ดินไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และต้องห่างจากเขตที่ดินโดยรอบอย่างน้อย 2.00 เมตร



ภาพที่ 2-3 บ้านแฝด

3. บ้านแถว เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ความกว้างหน้าที่ดินไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร
ด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร



ภาพที่ 2-4 บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์

ขนาดความกว้างของผิวจราจรและทางเท้า

1. แปลงย่อยไม่เกิน 100 แปลง มีเขตทางอย่างน้อย 8.00 เมตร แบ่งเป็นถนน 6 เมตร และทางเท้ายกระดับด้านที่ปักเสาไฟฟ้า ความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร
2. แปลงย่อยไม่เกิน 300 แปลง มีเขตทางอย่างน้อย 16 เมตร แบ่งเป็นถนน 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร
3. แปลงย่อยตั้งแต่ 300 แปลงขึ้นไป มีเขตทางอย่างน้อย 16.00 เมตร แบ่งเป็นถนน 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร



ภาพที่ 2-5 ขนาดความกว้างของผิวจราจรและทางเท้า

หลักฐานที่ใช้ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

1. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
2. แผนผังแสดงจำนวนและที่ดินแปลงย่อยที่ขอจัดสรร
3. โครงการปรับปรุงที่ดิน สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
4. แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
5. ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดิน
6. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
7. ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
8. ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกัน

ลักษณะทั่วไปและองค์ประกอบของโครงการบ้านจัดสรร

1. ลักษณะทั่วไป
 - 1.1 จัดหาพื้นที่สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย
 - 1.2 สำรวจรังวัดที่ดินเพื่อแบ่งแปลง
 - 1.3 จัดทำสาธารณูปโภค เช่น ประปา ไฟฟ้า ถนน ท่อระบายน้ำ รั้วรอบอาณาเขต

พื้นที่ส่วนกลาง และสโมสร

1.4 ออกแบบขนาดและรูปทรงอาคาร ที่ใช้สำหรับในการขายในรูปแบบต่าง ๆ เช่น อาคารบ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด หรือทาวน์โฮม

- 1.5 จัดหาผู้รับเหมาเพื่อประมูลงานก่อสร้าง หรือว่าจ้างโดยตรง

2. องค์ประกอบของโครงการบ้านจัดสรร

2.1 เจ้าของโครงการ เป็นผู้ลงทุนดำเนินการและจัดหา ผู้มีความชำนาญในด้านต่าง ๆ ร่วมงาน และแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบในการที่จะดำเนินการก่อสร้าง

2.2 ทีมงานตรวจสอบ เป็นทีมงานดูแลทางด้านกรก่อสร้าง ประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร และผู้ควบคุมงาน โดยจะดูแลบริหารจัดการเกี่ยวกับทางด้านก่อสร้าง ให้เป็นไปตามรูปแบบและถูกต้องตามข้อกำหนด รวมทั้งวางแผนการทำงานแบบเป็นขั้นตอน เพื่อไม่ให้เกิดการซ้ำซ้อน โดยจัดลำดับงานก่อนหลังเป็นระบบ และต้องประสานกับผู้รับเหมาก่อสร้างในเรื่องการทำงาน รวมทั้งวางแผนการก่อสร้างเพื่อให้เป็นไปตามแผนการขายของโครงการ

2.3 ผู้จัดการโครงการ อาจเป็นเจ้าของเองหรือเป็นตัวแทนที่เจ้าของว่าจ้าง ให้บริหารจัดการโครงการทั้งหมด และทำงานร่วมกับทีมงานตรวจสอบในการวางแผนทำงานและแผนการขาย รวมทั้งแก้ปัญหาที่อาจเกิดขึ้น

2.4 ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นทีมงานหลัก ที่ทำหน้าที่สร้างและดำเนินการตามรูปแบบให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ โดยมีระยะเวลาเป็นตัวกำหนดเพื่อให้งานเป็นไปตามเป้าหมาย

3. ลักษณะเฉพาะของผู้เกี่ยวข้อง

3.1 เจ้าของโครงการ (Owner) เป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน หาพื้นที่สำหรับพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ จัดหาทีมงานบริหารจัดการโครงการ ติดต่อประสานงานและทำธุรกรรมทางการเงิน

3.2 ทีมงานตรวจสอบและที่ปรึกษา (Consultant) เป็นทีมงานออกแบบควบคุมและวางแผนงาน รวมทั้งให้คำแนะนำแก่เจ้าของโครงการทางด้านการก่อสร้าง ประกอบด้วย วิศวกร สถาปนิก ผู้ควบคุมงานอาวุโส และหัวหน้าผู้ควบคุมงาน

3.3 ผู้จัดการโครงการ (Project manager) ดูแลและบริหารจัดการทั้งระบบของโครงการ รวมทั้งแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างดำเนินโครงการ

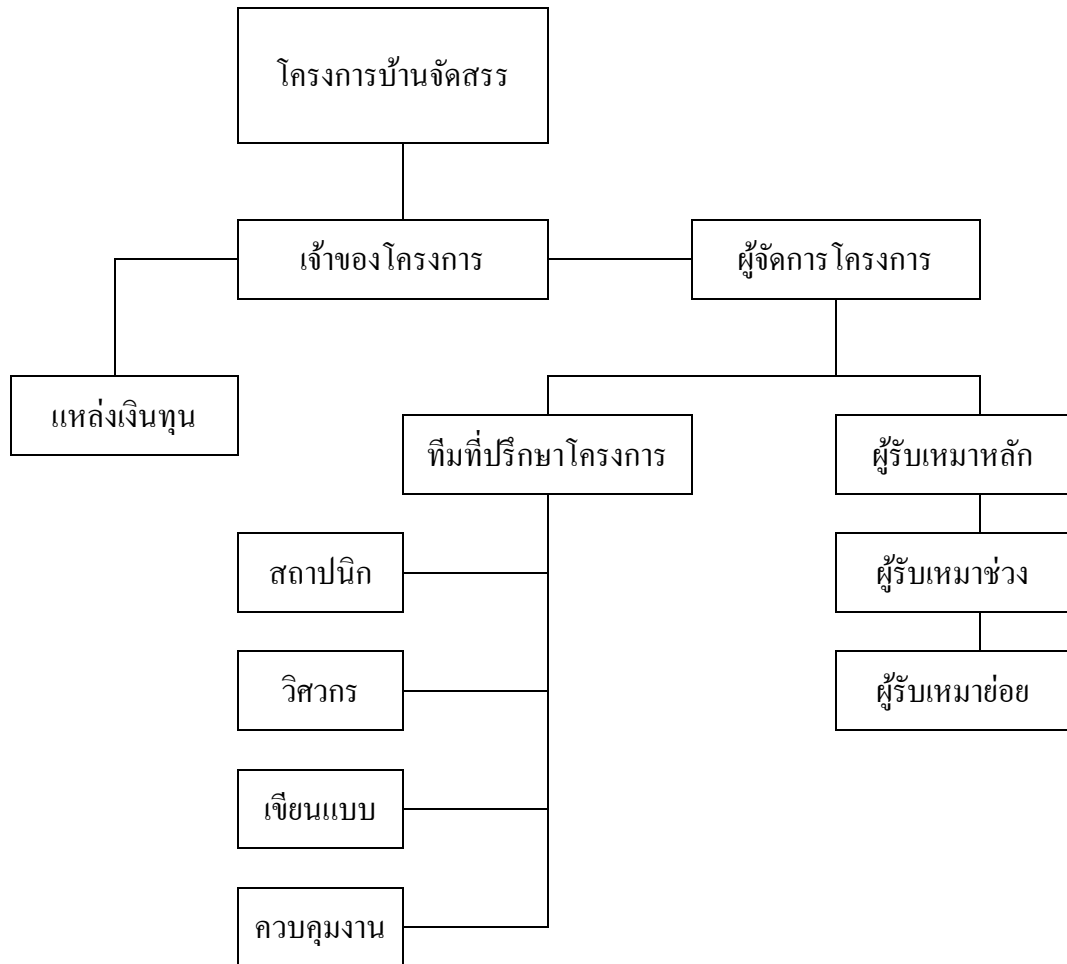
3.4 ผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor) ผู้รับผิดชอบการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ประกอบด้วย ผู้รับเหมาหลัก ผู้รับเหมาช่วง และผู้รับเหมาย่อย ซึ่งแต่ละผู้รับเหมาก็จะทำหน้าที่แตกต่างกันไป

3.4.1 ผู้รับเหมาหลัก (Main contractor) รับงานจากทางโครงการและเป็นคู่สัญญาโดยตรง ดูแลรับผิดชอบทั้งหมดตามสัญญาที่ได้ลงลายมือชื่อไว้

3.4.2 ผู้รับเหมาช่วง (Sub contractor) รับงานบางส่วนจากผู้รับเหมาหลัก หรืออาจรับทั้งหมด แต่แบ่งแยกเป็นสองลักษณะ คือ รับงานทั้งค่าวัสดุและค่าแรงงาน กับรับงานเพียงค่าแรงงานเท่านั้น ซึ่งผู้รับเหมางานช่วงจะมีทีมงานและกำลังคนในการทำงานแทนผู้รับเหมาหลักได้

3.4.3 ผู้รับเหมาย่อย รับงานจากผู้รับเหมาหลักหรือผู้รับเหมาช่วงได้ เพราะเป็นช่างฝีมือเฉพาะด้าน เช่น ช่างปูกระเบื้อง ช่างติดบานประตูหน้าต่าง ช่างประปา หรือช่างติดตั้งสุขภัณฑ์

แบบผังการบริหารจัดการของโครงการ



ภาพที่ 2-6 ผังบริหารและดำเนินงานโครงการบ้านจัดสรร

ความหมาย มาตรฐาน และภาพลักษณ์ของผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้าง หมายถึง ผู้ประกอบธุรกิจรับจ้างก่อสร้างที่มีการเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป (วิสูตร จิระคำเกิด, 2558) ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นอาชีพที่ใครก็สามารถเข้ามาทำได้ โดยไม่มีข้อกำหนดมาตรฐานหรือข้อจำกัดใดและไม่มีกฎหมายหรือกฎระเบียบกำหนดไว้ จึงทำให้อาจมีคนบางกลุ่มอาศัยช่องทางกำไรและทำเงินได้ไม่ยากเหล่านี้เข้ามาทำงานแบบขาดความรับผิดชอบ และไม่ต้องรับผิดชอบแต่อย่างใด ทำให้ภาพลักษณ์โดยรวมของผู้รับเหมาก่อสร้างถูกมองไปในทางที่ไม่ดีนัก

ลักษณะเฉพาะทางของผู้รับเหมาก่อสร้าง

1. เริ่มต้นง่าย ทุกคนสามารถเริ่มต้นเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างได้ทันที เพียงมีความรู้เกี่ยวกับงานทางด้านก่อสร้าง กำลังทุน หรือมีแรงงานพอประมาณก็สามารถที่จะจัดตั้งทีมงานก่อสร้างได้
2. ไม่มีความเข้าใจในความสัมพันธ์ระหว่างรายรับกับรายจ่าย การขยายตัวของการรับงานที่มากขึ้น หรืองานที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้การคำนวณราคาหรือการกำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างผิดพลาด ทำให้เกิดปัญหาต้นทุนที่สูงขึ้น หรือการทำงานที่ล่าช้าเนื่องจากแต่ละหน่วยงานมีความห่างกัน ทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นและอาจถูกปรับกรณีส่งมอบงานไม่ทันตามระยะเวลา หรืออาจทำงานแล้วไม่ได้ค่าจ้าง เนื่องด้วยงานไม่ได้คุณภาพ หรือผิดเงื่อนไขที่ตกลงตามใบแนบของสัญญา
3. การหมุนเวียนเงิน ผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่ใช้วิธีซื้อของเครดิตจากร้านค้า และใช้วิธีหมุนเวียนเงิน เพื่อนำมาชำระค่าวัสดุ ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งบางครั้งก็อาจทำให้การหมุนเวียนไม่ทันกับค่าใช้จ่าย เช่น งานที่ทำอยู่ไม่สามารถเบิกได้เนื่องจากยังไม่ครบตามงวด หรือการชำระค่าจ้างจากทางผู้ว่าจ้าง หรือการตรวจรับงานล่าช้าจากผู้ควบคุมงาน และจากภัยธรรมชาติ โดยสาเหตุเหล่านี้ย่อมส่งผลกระทบต่อผู้เกี่ยวข้องจำนวนมาก เช่น ร้านค้าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าสาธารณูปโภคที่ใช้ในงาน ค่าเครื่องมือเครื่องจักรที่ค้างชำระ ทำให้งานติดขัดไม่สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลต่อกำหนดระยะเวลาของงานที่ต้องล่าช้าออกไป และอาจถูกปรับเนื่องจากส่งมอบงานล่าช้าทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่ม รายได้ที่ควรได้รับกลับถูกนำไปเป็นค่าใช้จ่ายแทน จึงทำให้เกิดการขาดทุนหรืออาจละทิ้งงานได้

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วิสูตร จิระคำแก (2556) ได้แบ่งสาเหตุของการล้มเหลวไว้ ดังนี้

1. ความสามารถในการบริหารงานไม่พอ ปัจจัยสำคัญที่ต้องควบคุมเพื่อให้งานบรรลุเป้าหมาย และสามารถทำได้ คือ การบริหารองค์ประกอบทั้งสี่อย่าง ประกอบด้วย คน (Man) เงิน (Money) วัสดุ (Materials) และเครื่องจักร (Machine) ซึ่งจำเป็นต้องทำงานประสานกัน อย่างลงตัวและต้องไม่มีการสร้างปัญหาให้กับเรื่องใดเรื่องหนึ่งจากองค์ประกอบดังกล่าว
2. ขาดความรู้ในการบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานก่อสร้างสำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีมือใหม่และเชื่อว่าสามารถเรียนรู้กันได้ระหว่างการทำงาน ย่อมส่งผลเสียหาอย่างใหญ่หลวงต่อการทำงาน เนื่องจากงานก่อสร้างเป็นส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย รวมทั้งการลงทุนที่มาก หากการเริ่มต้นเป็นแบบลองผิดลองถูกอาจทำให้ต้องล้มเลิกกิจการไป

ในที่สุดถึงแม้บางครั้งงานที่ทำอยู่อาจจะยังไม่เสร็จสิ้น

3. ขาดประสบการณ์ในทางธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง การรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจชนิดหนึ่ง ที่เกี่ยวข้องกับหลายฝ่ายและเงินจำนวนมาก ผู้ที่จะดำเนินธุรกิจด้านนี้ต้องมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการตลาด การเงินการบัญชี การจัดซื้อ รวมทั้งเข้าใจกระบวนการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มต้นจนจบเป็นอย่างดี จึงจะสามารถนำพาธุรกิจให้อยู่รอดและสามารถแข่งขันได้

4. ทำงานที่ขาดความชำนาญเฉพาะทาง ช่างเฉพาะทาง คือ ช่างที่มีความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน เช่น งานระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล หรืองานติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ การรับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นต้องใช้ความชำนาญเฉพาะด้าน ทั้งนี้เพื่อให้คุณภาพของงานเป็นไปอย่างสมบูรณ์และถูกต้อง การดำเนินงานเองของผู้รับเหมาก่อสร้างในทุกด้าน นอกจากส่งผลเสียต่องานแล้ว ยังทำให้คุณภาพงานออกมาเสียหาย ผู้ว่าจ้างไม่สามารถรับงานได้ ทำให้ต้องแก้ไขปรับปรุงใหม่ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ถูกเพิ่มขึ้นเนื่องจากสาเหตุดังกล่าวซึ่งเป็นการเพิ่มต้นทุนโดยไม่จำเป็น

5. ดำเนินธุรกิจอย่างไม่จริงจัง ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีเจตนาทุจริตต่อวิชาชีพ โดยแฝงเข้ามาเพื่อสร้างผลกำไร โดยไม่คำนึงถึงความเสียหายต่อผู้บริโภค ย่อมส่งผลเสียต่อตนเองและโดยรวม ทำให้อาชีพผู้รับเหมาก่อสร้างขาดความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจ ซึ่งจะเป็นเงื่อนไขให้มีการควบคุมมากขึ้น รวมทั้งอาจจะมีกฎระเบียบที่มากขึ้นเพื่อคัดกรองบุคคลที่จะเข้ามารับเหมาก่อสร้างมากขึ้น

6. ภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุในงานก่อสร้าง เป็นสิ่งซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า แต่สามารถป้องกันได้ โดยการกระจายความเสี่ยงให้กับบริษัทประกันภัยรับผิดชอบแทน ทั้งนี้ควรเป็นข้อกำหนดหนึ่งในสัญญา เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้

อาชีพรับเหมาก่อสร้างเป็นอาชีพหนึ่งที่สถาบันการเงินหรือเป็นที่รับทราบกันโดยทั่วไปว่าเป็นอาชีพที่มีความเสี่ยงสูง ความเสี่ยงเริ่มตั้งแต่การเสนอราคา การดูสถานที่ก่อสร้าง การประเมินสถานการณ์ที่มีโอกาสผิดพลาดสูง ต้องอาศัยผู้มีความชำนาญหรือมีประสบการณ์ในการทำงานมานาน จึงจะทำให้การประเมินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ผู้ที่ทำหน้าที่บริหารกิจการย่อมประเมินความเสี่ยงให้อยู่ในจุดที่สามารถยอมรับได้ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกิจการ ความเสี่ยงสามารถเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา รวมถึงกระบวนการทางธุรกิจที่เข้ามาเกี่ยวข้อง โดยตรงอีกด้วย

สมาคมช่างเหมาไฟฟ้าและเครื่องกลไทย (ม.ป.ป.) ได้แบ่งความเสี่ยงออกเป็น

2 ประเภท ดังนี้

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการบริหารจัดการภายในของกิจการเอง ดังนี้

1.1 เกิดจากการปฏิบัติงาน (Operation risk) เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการทำงานในหลายด้านทั้งจากบุคคล หรือเครื่องมือ เครื่องจักร ที่เป็นไปอย่างไม่เหมาะสมลงตัวและส่งผลกระทบทางด้านการเงิน

1.2 เกิดจากความไม่พร้อมทางด้านการเงิน (Financial risk) เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการบริหารการเงินที่ผิดพลาดในเรื่องการเบิกจ่าย การจัดซื้อวัสดุและการชำระค่าวัสดุ ที่ไม่สอดคล้องทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน

2. ความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายนอก เป็นความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมหรือการบริหารจัดการของกิจการ ประกอบด้วย

2.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากสถานะการแข่งขัน (Competitive risk)

2.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้จัดส่งสินค้า (Supplier risk)

2.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากกฎหมาย กฎระเบียบของทางราชการ (Regulatory risk)

2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากสถานะเศรษฐกิจ (Economic risk)

จากความเสี่ยงที่ได้กล่าวแล้วนั้น เรายังสามารถแบ่งความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อีก ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านบริหารจัดการ เช่น ด้านความรู้ ประสบการณ์ หรือทักษะในการจัดระบบงานให้มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นผลกระทบโดยตรงกับกิจการรับเหมาก่อสร้าง

2. ความเสี่ยงด้านระยะเวลาในการดำเนินงานของกิจการ คือ การที่กิจการไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามกรอบเวลาที่ได้ตกลงทำสัญญาไว้กับคู่สัญญา ทำให้ต้องเลื่อนเวลาออกไปมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เพราะไม่สามารถควบคุมต้นทุนให้อยู่ในกรอบเวลาตามที่ได้ประเมินไว้ก่อนดำเนินการจริง

3. ความเสี่ยงด้านค่าใช้จ่าย คือ การควบคุมค่าใช้จ่ายในกิจการ ความเสียหายจากการใช้วัสดุที่สิ้นเปลือง ค่าสาธารณูปโภคภายในหน่วยงานที่สูงเกินไป ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าซ่อมแซมเครื่องมือสึกหรอ เหล่านี้ล้วนเป็นค่าใช้จ่ายแฝงที่เกิดขึ้น โดยควบคุมได้ยาก

4. ความเสี่ยงด้านเทคนิค คือ การดำเนินการทางด้านงานปฏิบัติงานที่ต้องใช้ลักษณะวิเศษเฉพาะ หรือไม่ปกติ ซึ่งอาจเป็นไปตามความต้องการของผู้ว่าจ้าง เช่น รูปแบบที่เปลี่ยนไปจากเดิม ๆ ที่เคยปฏิบัติ มีความยากหรือต้องใช้เทคนิคการทำงานเข้าช่วยหรืออุปกรณ์พิเศษ เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้

บริษัท วินเทจวิศวกรรม จำกัด (มหาชน) (2556) ได้ให้คำจำกัดความและความหมายของคำว่า ประเมินความเสี่ยง ดังนี้

การประเมินความเสี่ยง หมายถึง การวิเคราะห์ความเสี่ยงและการจัดลำดับความเสี่ยง โดยระบุความเสี่ยงนั้น ๆ และเพื่อให้มีการควบคุมความเสี่ยงนั้นก่อนที่จะเกิดขึ้น โดยเป็นการประเมินร่วมกันระหว่างผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงาน เพื่อความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกันและเพื่อลดความเสี่ยงนั้น

การตอบสนองความเสี่ยง (Risk response) คือ การยอมรับในความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น แต่เป็นวิธีการที่จะรับมือกับความเสี่ยงเพื่อให้บรรเทาลง หรือเกิดการเสียหายน้อยที่สุด ประกอบด้วยวิธีการ ดังนี้

1. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Avoidance) เป็นการหลีกเลี่ยงที่จะเผชิญกับความเสี่ยงนั้น หรือการวิเคราะห์ต้นทุนผลประโยชน์ว่าเป็นความเสี่ยงในระดับใด และสามารถยอมรับได้หรือไม่

2. การลดความเสี่ยงหรือการควบคุมความเสี่ยง (Reduction) เป็นการป้องกันเพื่อไม่ให้เกิดการเสียหายจากการทำงาน โดยการหาวิธีการสำรองกรณีการปฏิบัติงานเบื้องต้น ไม่สามารถลดค่าใช้จ่ายหรือทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น หรือเปลี่ยนวิธีการปฏิบัติงานใหม่เพื่อให้สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายไม่ให้เกินกว่าที่กำหนดไว้

3. การหาผู้ร่วมรับความเสี่ยง (Sharing) เป็นการแบ่งปันความเสี่ยง โดยมีค่าใช้จ่ายในการแบ่งปันนั้น เช่น การจัดจ้างบริษัทประกันภัย เพื่อร่วมรับความเสี่ยงนั้น และเป็นการลดความเสี่ยงของกิจการที่ต้องดูแลเอง กรณีเกิดการเสียหายในขณะที่ปฏิบัติงานและเกี่ยวข้องกับบุคคลากรในทีมงาน

4. การรับความเสี่ยงเอาไว้เอง (Acceptance) โดยผู้บริหารอาจมองเห็นว่าความเสี่ยงนั้น ไม่มีผลกระทบโดยตรงมากนัก หรือมีน้อยมาก จึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ ที่จะปกป้องความเสี่ยงนั้น ๆ ซึ่งผลประโยชน์ที่ได้ไม่คุ้มกับที่ต้องเสียไป

ปัจจัยเสี่ยงในการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อการค้าดำเนินธุรกิจประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงกลุ่มผู้รับเหมาช่วงและผู้รับเหมารายย่อย

เนื่องจากการรับเหมาก่อสร้าง เป็นงานที่เกี่ยวข้องกับช่างหลายประเภท ซึ่งมีความชำนาญแตกต่างกันในลักษณะของงานที่ทำ และส่วนใหญ่จะเป็นการรับเหมาช่วงในงานด้านนั้น ๆ แต่โดยมากจะเป็นการรับเหมาค่าแรง เนื่องจากไม่ต้องการที่จะเสี่ยงในเรื่องของวัสดุที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงราคา หรือลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงวัสดุและรูปแบบการทำงาน

ทำให้มีปัญหาเรื่องการตกลงราคาหรือเรียกเก็บเงิน โดยในบางกรณีก็สร้างปัญหาให้กับผู้รับเหมาหลักเป็นอย่างมาก เช่น กรณีมีการว่าจ้างผู้รับเหมาย่อยให้รับงานในหลาย ๆ ประเภท และมีปริมาณมาก ทำให้เกิดการต่อรองในเรื่องผลประโยชน์ที่มากเกินไปจนเกินกว่าที่ควรจะเป็น โดยที่ผู้รับเหมาหลักต้องรับผิดชอบในส่วนที่เกินเหล่านั้น และไม่สามารถเรียกร้องจากผู้ว่าจ้างได้ จึงอาจทำให้เสี่ยงต่อการขาดทุน หรือขาดแคลนแรงงานเมื่อไม่สามารถตกลงกันได้และก่อให้เกิดปัญหาความล่าช้าหรือการส่งมอบงานไม่ทัน รวมทั้งอาจโดนปรับกรณีดังกล่าวนี้ด้วย

2. ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

โดยปกติความสามารถในการรับงานจะขึ้นอยู่กับขนาดเงินทุนหมุนเวียนและทีมงานของผู้รับเหมาแต่ละราย การแข่งขันอาจอยู่ในระดับเดียวกันและไม่กระทบกันระหว่างผู้รับเหมารายใหญ่และรายเล็ก แต่ปัจจุบันการแข่งขันได้เปลี่ยนรูปแบบไป รายใหญ่ที่เคยรับงานเพียงจุดเดียวแต่มีขนาดของงานที่ใหญ่เลือกที่จะเข้าแข่งขันกับรายเล็ก เพื่อลดผลกระทบทางด้านค่าใช้จ่าย และสามารถรับงานได้ในปริมาณที่มาก เนื่องจากมีปริมาณเงินทุนและทีมงานที่พร้อม จึงทำให้การแข่งขันมีมากขึ้น โอกาสที่จะได้รับงานมีน้อยลงและมีโอกาสขาดทุนสูงในกรณีที่ประมูลงานตัดราคากัน เพื่อให้ได้มีงานทำหมุนเวียนเงินทุน ผู้รับเหมาแต่ละรายจึงจำเป็นต้องเน้นจุดเด่นของตนทั้งในเรื่องของฝีมือการทำงาน การบริหารจัดการงานให้เป็นไปตามเวลา การดูแลรับผิดชอบงานที่ทำทั้งก่อนและหลังส่งมอบงาน หรือการพัฒนาความรู้ใหม่ ๆ ที่เกี่ยวกับวัสดุ เครื่องมือ หรือข้อกำหนดที่ได้มีการปรับปรุงตลอดเวลา

3. ความเสี่ยงด้านความต่อเนื่องของรายได้

ความเสี่ยงทางด้านความต่อเนื่องของรายได้ เป็นสิ่งที่ผู้รับเหมาทุกรายวิตกหาทางแก้ไข และป้องกันอาจเป็นการรับงานที่มากขึ้นและไกลขึ้น ผันตัวเองไปรับงานในด้านที่ตัวเองไม่เคยทำมาก่อน หรือการหันมารับงานที่เล็กลง ทั้งนี้เพื่อประคองให้ทีมงานทั้งหมดสามารถมีงานทำ และสร้างรายได้แบบต่อเนื่อง ซึ่งหากไม่สามารถหางานเพิ่มเติมแบบต่อเนื่องได้ อาจส่งผลกระทบต่อทีมงานที่ต้องแยกย้ายออกไป เพื่อหารายได้เลี้ยงชีพ และเมื่อขาดทีมงานย่อมส่งผลต่อการรับงานต่อไปในอนาคตหรืออาจต้องปิดกิจการเนื่องจากไม่มีทีมงานนั่นเอง

4. ความเสี่ยงอันเนื่องจากการผัดขังชำระค่างานของผู้ว่าจ้าง

เนื่องจากสถานะการเงินของบางโครงการอาจมีความพร้อมไม่เพียงพอ ทำให้มีการใช้กลวิธีในรูปแบบของการทำงาน เช่น การตรวจรับงานล่าช้า การชำระค่าจ้างด้วยเช็คมีระยะเวลาในการจ่ายที่นาน การไม่มีความแน่นอนในช่วงของระยะเวลาการจ่ายเงิน ปัญหาเหล่านี้ทำให้ผู้รับเหมาไม่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อค่าแรงงาน รวมถึงการชำระค่าวัสดุ รั้นค่าที่ต้องเลื่อนออกไป ทำให้เครดิตที่มีอยู่เสียหายและไม่สามารถใช้ได้อีก และในกรณีที่มิ

การเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือมีการสั่งเพิ่มเติมงานนอกเหนือไปจากแบบรูปและรายการที่ได้มีการตกลงทำสัญญาว่าจ้างกัน จึงควรมีการเสนอราคาเพื่อตกลงในส่วนงานเพิ่มทันที เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการได้รับเงินไม่เต็มจำนวนหรือการต่อรองที่มากเกินไปในภายหลังจากผู้ว่าจ้าง

5. ความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ปรับเปลี่ยนมากขึ้น

ในการรับเหมาก่อสร้าง สัญญามักระบุกำหนดขึ้นราคาทั้งนี้เพื่อป้องกันปัญหาการไม่ตกลงตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ เช่น การเสนอราคาการก่อสร้างต้องระบุระยะเวลาสำหรับการยื่นขึ้นราคาที่ยื่นเสนอ เพื่อใช้เป็นเงื่อนไขในการรับจ้างทำงานหรือไม่รับทำงาน เนื่องจากอาจมีการปรับเปลี่ยนราคาที่สูงขึ้นของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยทางผู้ว่าจ้างจะให้กำหนดระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างว่าแล้วเสร็จเมื่อไร หรือทางผู้รับจ้างอาจมองเห็นปัญหาข้างหน้าว่าราคาอาจมีการปรับเปลี่ยนสูงขึ้น จึงอาจจะรับงานทำหรือไม่ทำก็ได้ โดยดูจากการยื่นราคาที่ยื่นเสนอ หากเลยระยะเวลากำหนดขึ้นราคา โดยที่วัสดุมีราคาสูงขึ้นอาจทำให้ต้องมีการเสนอราคากันใหม่

6. ความเสี่ยงเนื่องจากการควบคุมต้นทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

การรับเหมาก่อสร้าง ต้องมีการสั่งซื้อวัสดุและติดตั้งวัสดุจำนวนมาก จึงอาจประสบปัญหาในการควบคุมต้นทุน ทั้งในส่วนที่เกิดจากการใช้วัสดุที่มากเกินไป และจากการสั่งซื้อวัสดุในราคาที่แพงกว่าการประมาณการไว้ ทั้งนี้อาจเกิดจากการคำนวณปริมาณที่ผิดพลาด การควบคุมราคาสั่งซื้อที่ไม่มีประสิทธิภาพ การควบคุมการใช้งานที่ดูแลไม่ทั่วถึง หรือการทุจริตในการจัดหาวัสดุหรือการสั่งซื้อวัสดุที่มากเกินไปที่จะใช้งานจริง ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลกำไรขาดทุนของกิจการเป็นอย่างมาก

เนื่องจากการรับเหมาก่อสร้างมีหลายระดับ ทั้งในรูปแบบบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน และรายย่อยขนาดกลางไปจนถึงขนาดเล็ก ทำให้ระบบการจัดการมีความแตกต่างกันออกไป ทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ตลอดจนการควบคุมดูแลงาน ซึ่งหากอยู่ในรูปแบบที่มีระบบการจัดการที่ดีก็สามารถลดความเสี่ยงให้เกิดขึ้นน้อยที่สุดได้

7. ความเสี่ยงที่เกิดจากการพึ่งพาทีมงาน

ทีมงานนั้นมีความสำคัญมากสำหรับกิจการรับเหมาก่อสร้าง ในอันที่จะทำให้งานเป็นไปตามเป้าหมาย หรือได้ผลกำไรตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ ประสบการณ์ในการทำงานของทีมงาน ความเข้าใจในระบบการทำงาน ความซื่อสัตย์หรือแม้กระทั่งความร่วมมือร่วมใจกัน ก็เป็นส่วนผลักดันให้ทีมงานประสบความสำเร็จได้ การวางแผนงานใด ๆ ถึงแม้จะวางแผนอย่างรอบคอบและรัดกุม หากแต่ผู้ร่วมงานไม่มีความรู้ความเข้าใจ หรือมีความขัดแย้งกันตลอดเวลา ก็ไม่อาจที่จะทำให้งานนั้นประสบความสำเร็จได้ ผู้บริหารมีส่วนสำคัญอย่างมากที่จะทำให้ทีมงานสามารถทำงานกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีความร่วมมือร่วมใจกัน การพบปะหารือ

การรับฟังข้อคิดเห็นและนำไปปรับใช้ การให้ผลตอบแทนกับทีมงานอย่างสมเหตุสมผล
ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนเป็นแรงจูงใจ เพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างราบรื่นและประสบ
ความสำเร็จ

8. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

ปัจจุบันธุรกิจแทบทุกแขนงส่วนใหญ่ต้องพึ่งพาอาศัยแรงงานข้ามชาติ โดยเฉพาะ
กิจการรับเหมาก่อสร้างที่ต้องอาศัยแรงงานในการขับเคลื่อน แรงงานภายในประเทศส่วนมาก
จะเป็นแรงงานตามฤดูกาลหรืออยู่ในภาคเกษตรกรรม ซึ่งเมื่อถึงฤดูกาลเพาะปลูกหรือเก็บเกี่ยว
จะทำให้แรงงานในระบบขาดแคลนทันที เนื่องจากแรงงานเหล่านี้ต้องกลับไปเพื่อเข้าสู่
ภาคเกษตรกรรมที่ดูเหมือนจะเป็นอาชีพหลัก และประเทศไทยเป็นประเทศที่มีวันหยุดตาม
เทศกาลค่อนข้างมากและหยุดยาวนาน ทำให้ส่งผลกระทบต่อแผนงานที่วางไว้ การบริหารจัดการ
เกิดการผิดพลาดไม่สามารถทำตามแผนงานที่วางไว้ได้ ทำให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการเร่งทำงาน
หรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มจากการถูกปรับจากเจ้าของโครงการ เนื่องจากดำเนินการล่าช้าทำให้ส่งผล
กระทบต่อผลประโยชน์ที่ทำได้

9. ความเสี่ยงจากการประมูลงานราชการเพียงด้านเดียว

การประมูลงานสำหรับงานรับเหมาก่อสร้างนั้นมีสองลักษณะ คือ งานเอกชน และ
งานราชการ เงื่อนไขที่มันแตกต่างกันออกไป การรับงานก่อสร้างของหน่วยราชการจำเป็นต้องมี
เงินทุนสำรองในเบื้องต้นพอสมควร เช่น การซื้อแบบเพื่อเข้าร่วมการประมูล การเดินทาง
เพื่อดูสถานที่ก่อสร้าง การวางเงินค้ำประกันงานในกรณีที่มีการตกลงจ้าง ตามที่ทางราชการ
กำหนดและจะสามารถขอคืนได้เมื่อระยะเวลาการค้ำประกันงานสิ้นสุด และในด้านที่เกี่ยวข้องกับ
กฎหมายนั้น จะมีระบบการจัดเก็บภาษีตามระเบียบของทางราชการ และมีระบบการควบคุม
การทำงานอย่างเข้มงวด ทั้งในเรื่องสิ่งแวดล้อมและเรื่องความปลอดภัย การประมูลงาน
ของทางราชการนั้นมีการแข่งขันที่สูงมาก เนื่องจากมีความมั่นคงในเรื่องการเงิน ทำให้
ผู้ประกอบการหลายรายทั้งรายใหญ่และรายย่อยต่างเข้าร่วมการประมูล การฮ้างงานกันเป็นสิ่งที่
หลีกเลี่ยงได้ยากและส่วนใหญ่ผู้ที่ได้งานมักเป็นรายที่มีกำลังทุนในการทำงานค่อนข้างสูง
ทำให้รายย่อยไม่สามารถเข้าถึงแหล่งงานได้ หรือหากต้องการทำงานก็จะต้องเป็นผู้รับเหมาช่วง
จากรายใหญ่อีกทอดหนึ่ง ผลกำไรอาจไม่ได้มากเนื่องจากถูกหักเป็นค่าใช้จ่ายในการฮ้างงานไปแล้ว
และถูกแบ่งกำไรจากการทำงานนั้นด้วยและมีโอกาสสูงที่จะได้เงินไม่ครบตามจำนวนที่ตกลง
เพราะต้องถูกหักเป็นค่าประกันงานจนกว่าจะครบกำหนด โดยต้องรับผิดชอบในส่วนนี้ทั้งหมด
ผู้รับเหมาช่วงอาจไม่มีทางเลือกมากนักจึงจำเป็นต้องเข้าไปในระบบงานดังกล่าว

10. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจรับเหมาที่มีการแข่งขันสูง

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบการเงิน การค้าขาย แรงงาน รวมทั้งระบบราชการ ทำให้มีความหลากหลายของปัญหาที่เกิดขึ้น การแข่งขันที่มีมากทำให้ต้องใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ การแข่งขันที่มีการตัดราคาเพื่อรับงาน การแข่งขันเพื่อเอาชนะคู่แข่งทางธุรกิจทำให้ต้องใช้เล่ห์เหลี่ยม และชั้นเชิงในการเอาชนะเพื่อให้ได้งานมา การแข่งขันเพื่อความต่อเนื่องของรายได้ การแข่งขันทางด้านฝีมือและความละเอียดในการทำงาน เหล่านี้ล้วนเป็นองค์ประกอบที่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างต้องตระหนัก ดังนั้นกิจการที่จะอยู่รอดได้จึงจำเป็นต้องมีจุดเด่นของตน เพื่อนำเสนอต่อผู้ว่าจ้างให้ได้ทราบเพื่อการตัดสินใจว่าจ้างต่อไป

11. ความเสี่ยงจากการขาดมืออาชีพในงานเฉพาะด้าน

สิ่งที่เป็นปัญหาในขณะนี้และยังหาทางแก้ไขไม่ได้ คือ ช่างฝีมือเฉพาะด้าน โดยเฉพาะช่างไม้ที่สามารถติดตั้งบานประตู หน้าต่าง บันไดไม้และฝีมือต้องดีเป็นที่พอใจของผู้ว่าจ้าง หรือช่างทำบ้านทรงไทยที่มีความยากต้องอาศัยความสามารถเฉพาะตัวและความรอบรู้ในการทำงาน หรือช่างที่มีความชำนาญการใช้เครื่องมือใหม่ ๆ ที่มาจากต่างประเทศ การใช้วัสดุในการปรับแก้ไขงานซ่อมแซม ซึ่งต้องใช้วัสดุพิเศษกว่าทั่วไปหรือการยกความสูงระดับอาคารที่สร้างไว้อยู่เดิม โดยไม่ต้องสร้างใหม่ หรือช่างตรวจสอบและแก้ไขอาคารเก่าเพื่อนำมาใช้งานใหม่ โดยเพิ่มความแข็งแรงให้กับโครงสร้างชนิดไม่ต้องทุบทิ้งเพื่อทำใหม่ หรือช่างติดตั้งผนังอาคารสำเร็จรูป ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจดีขึ้น มีการปลูกสร้างที่พักอาศัยมากขึ้นช่างต่าง ๆ เหล่านี้อาจมีบทบาทสำคัญ และหากผู้ประกอบการรายใดไม่สามารถมีทีมงานดังกล่าว อาจทำให้กระทบต่อการทำงาน เพราะจำเป็นต้องใช้และเป็นการใช้ช่างอาชีพเฉพาะด้าน จะทำให้ผลงานที่ออกมาเป็นที่พอใจและขยายงานได้อีก

12. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

ปัญหาอีกอย่างที่สามารถทำให้กิจการรับเหมาก่อสร้างประสบความล้มเหลวแบบฉับพลันและไม่สามารถทำอะไรได้ คือ ปัญหาเกิดจากภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย แผ่นดินไหว หรือไฟป่า เช่น กรณีปี พ.ศ. 2554 ที่เกิดวิกฤติการณ์น้ำท่วมใหญ่ ทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างหลายรายหมดตัวและเลิกกิจการไป เนื่องจากความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่สามารถเรียกร้องหรือแก้ไขได้ในระยะเวลาอันสั้น แต่โอกาสที่จะเกิดซ้ำในลักษณะเดิมนั้นคงมีไม่บ่อยนัก

13. ความเสี่ยงจากเรื่องภาษี

ปกติโครงการบ้านจัดสรรที่ขออนุญาตจัดสรรถูกต้องตามระเบียบ ตามกฎหมาย เมื่อมีการตกลงจ้างจะทำการเซ็นสัญญาจ้างก่อสร้าง โดยมีการหักชำระภาษี ณ ที่จ่าย เพื่อนำส่งทุกครั้ง รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับผู้รับเหมาที่เซ็นสัญญาจ้างเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด กรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องภาษีอาจสอบถามทางโครงการหรือสอบถามไปยังสำนักงานสรรพากรในเขตพื้นที่ เพื่อขอข้อมูลและทำให้ถูกต้องตามกฎหมาย หากผิดพลาดไป โดยรู้เท่าไม่ถึงการณ์ ก็จะทำให้เสียค่าใช้จ่ายจำนวนมากหรืออาจพลาดพลั้งถูกฟ้องดำเนินคดีได้ กรณีเจตนาหลบเลี่ยงการนำส่งรายได้หรือปิดบังรายได้ที่แท้จริง

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดจากการรับเหมาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง และนำปัญหาที่ได้มาทำการวิเคราะห์และนำเสนอ เพื่อเป็นแนวทางในอันที่จะนำไปสู่การแก้ไขปัญหา ซึ่งผู้ทำการวิจัยได้กำหนดวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. ค้นคว้าหาข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง ณ ปัจจุบันจากหน่วยราชการ คือ สำนักงานที่ดินจังหวัด และองค์การบริหารส่วนตำบล
2. ศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง
3. จัดทำแบบสอบถาม
4. เก็บรวบรวมข้อมูล
5. ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล

คำอธิบายกลุ่มตัวอย่างเป้าหมาย

กลุ่มตัวอย่างเป้าหมายที่ต้องการให้ตอบแบบสอบถามเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างจากโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่กระจายกันอยู่ทั่วไปในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง โดยจะทำการสอบถามทั้งในกลุ่มของผู้รับเหมาหลัก (Main contractor) ผู้รับเหมาช่วง (Sub contractor) และผู้รับเหมาย่อย ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

ผู้รับเหมาหลัก (Main contractor) หมายถึง คู่สัญญาจ้างโดยตรงกับโครงการบ้านจัดสรร โดยจะทำการรับผิดชอบทั้งในส่วนของคุณภาพและค่าวัสดุ รวมถึงความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในขณะที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง

ผู้รับเหมาช่วง (Sub contractor) หมายถึง ผู้รับเหมาที่รับช่วงงานต่อจากผู้รับเหมาหลัก อีกทอดหนึ่ง ซึ่งทำสัญญาโดยตรงต่อกัน มีทั้งในรูปแบบรวมทั้งวัสดุและค่าแรงงาน หรือค่าแรงงาน แต่เพียงอย่างเดียว ซึ่งผู้รับเหมาช่วงนี้อาจรับงานได้เพียงบางส่วนหรือในปริมาณที่จำกัด เนื่องจากอาจไม่มีความพร้อมในหลาย ๆ ด้าน โดยเฉพาะเรื่องแหล่งเงินทุน

ผู้รับเหมาย่อย หมายถึง กลุ่มช่างอิสระที่รับเหมางานเฉพาะด้านในส่วนที่ตนเองหรือทีมงานถนัด และสามารถรับเหมางานย่อยจากผู้รับเหมาหลัก หรือผู้รับเหมาช่วงก็ได้ หรือในอีกกรณีอาจรับจ้างจากทางโครงการได้โดยตรง

หาข้อมูลการขออนุญาตจัดสรรของโครงการที่ถูกต้อง ณ ปัจจุบันจากหน่วยราชการ

เนื่องจากหน่วยงานราชการ โดยเฉพาะสำนักงานที่ดินอำเภอ และองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นสองหน่วยราชการที่ต้องเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรของโครงการโดยตรง ดังนั้นข้อมูลของจำนวนหมู่บ้านที่ขออนุญาตปลูกสร้างจึงถูกเก็บรวบรวมไว้ที่ทั้งสองแห่งนี้

ศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง

เมื่อได้ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัด และองค์การบริหารส่วนตำบลแล้ว จึงดำเนินการออกสำรวจพื้นที่จริง เพื่อตรวจสอบตำแหน่งที่ถูกต้องและสำรวจปริมาณกลุ่มตัวอย่างจากพื้นที่ รวมทั้งหาข้อมูลเบื้องต้นเพื่อจัดทำแบบสอบถาม

จัดทำแบบสอบถาม

ขั้นตอนการจัดทำแบบสอบถามมีวิธีการดำเนินการ ดังนี้

1. ลงพื้นที่เป้าหมาย คือ โครงการบ้านจัดสรร เพื่อรวบรวมข้อคิดเห็นปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยเริ่มต้นตั้งแต่การเสนอราคา การตกลงราคา การทำสัญญาการทำงาน การหักชำระเงินประกันผลงาน การชำระเงินค่างวดงาน หรือการหักชำระภาษี
2. สอบถามข้อมูลและข้อคิดเห็นจากผู้บริหารโครงการ ผู้จัดการโครงการ และวิศวกรอาวุโสประจำโครงการ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อหาข้อมูลครบถ้วนรอบด้าน
3. รวบรวมข้อมูลเบื้องต้นที่ได้ โดยแบ่งแยกปัญหาออกเป็นแต่ละหัวข้อ โดยมีช่องคะแนนสำหรับลงความเห็นเป็นคะแนนตามลำดับจาก มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด ทั้งหมด 5 ลำดับ
4. ทำแบบสอบถามตามจำนวนที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ คือ 150 ชุด เพื่อให้กลุ่มตัวอย่างได้แสดงความคิดเห็นผ่านหัวข้อปัญหาที่ได้สรุปไว้แล้ว
5. เก็บรวบรวมแบบสอบถามที่ได้รับการตอบรับแล้ว เพื่อแยกลำดับของปัญหาแต่ละชั้นของปัญหา

เก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้จะเป็นข้อมูลในสองลักษณะ คือ ข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ โดยข้อมูลที่ได้มามีทั้งสิ้น 93 ตัวอย่าง จากจำนวนทั้งหมด 150 ตัวอย่าง คิดเป็น 62% ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เป็นข้อมูลเอกสารที่ได้จากการค้นคว้า หรืออ้างอิง จากบทความวารสาร หน่วยงานราชการ หรือข้อมูลเอกสารทางธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาประกอบ ในการวิจัย

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะเป็นขั้นตอนสุดท้ายในการทำแบบสอบถาม และจะเป็นการชี้ชัด ถึงข้อมูลว่าจะเป็นไปในทิศทางใด และนำไปปรับใช้เพื่อแก้ปัญหาโดยการวิเคราะห์ข้อมูลในครั้งนี้ สถิติที่นำมาใช้ คือ สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) หลังจากสอบถามข้อมูลแบบสอบถาม จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดแล้ว จะนำมาทำการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อจัดระดับขั้นของปัญหาที่ก่อให้เกิด ความเสี่ยงในงานก่อสร้าง โครงการจัดสรร โดยใช้ทฤษฎีทางสถิติเชิงพรรณนา เพื่อคำนวณหาค่า ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ได้ใช้หลักการวิเคราะห์ของ Likert scales โดยมีระดับ คะแนนเรียงตามลำดับมากไปหาน้อย 5 ระดับ ดังนี้

5 หมายถึง มากที่สุด

4 หมายถึง มาก

3 หมายถึง ปานกลาง

2 หมายถึง น้อย

1 หมายถึง น้อยที่สุด

และดูความหมายตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยอันตรภาคชั้น ซึ่งหมายถึง ช่วงของคะแนนใน แต่ละพวกที่แบ่ง (วิชิต อุอิน ,2550)

$$\text{ความกว้างอันตรภาคชั้น} = (\text{คะแนนสูงสุด}-\text{คะแนนต่ำสุด}) / \text{ช่วงคะแนน} \quad (3-1)$$

$$= (5-1) / 5$$

$$= 0.80$$

$$\text{เกณฑ์การประเมิน} = \text{ระดับคะแนน} + 0.80$$

ระดับ 5 ค่าเฉลี่ย 4.21-5.00 หมายถึง มีปัญหามากที่สุด

ระดับ 4 ค่าเฉลี่ย 3.41-4.20 หมายถึง มีปัญหามาก

ระดับ 3 ค่าเฉลี่ย 2.61-3.40 หมายถึง มีปัญหาปานกลาง

ระดับ 2 ค่าเฉลี่ย 1.81-2.60 หมายถึง มีปัญหาน้อย

ระดับ 1 ค่าเฉลี่ย 1.00-1.81 หมายถึง มีปัญหาน้อยที่สุด

และคำนวณคะแนนเฉลี่ย (Weight mean score) M ในรูปของตัวแปรดังนี้

$$M = \{5(f1) + 4(f2) + 3(f3) + 2(f4) + 1(f5)\} / N \quad (3-2)$$

เมื่อ M = ค่าเฉลี่ย

(f1) = ปัญหามากที่สุด

(f2) = ปัญหามาก

(f3) = ปัญหาปานกลาง

(f4) = ปัญหาน้อย

(f5) = ปัญหาน้อยที่สุด

N = จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม

ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation) เป็นการวัดการกระจายข้อมูลว่าเกาะกลุ่มกันเพียงใด หรือแตกต่างจากค่ากลางมากน้อยเท่าใด โดยเริ่มจากนำค่าจากค่า M และ N มาเป็นค่าหลักในการคำนวณ และจะได้ค่าความแปรปรวนออกมา จากนั้นถอดรากที่สองของความแปรปรวน จึงจะได้ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ซึ่งสามารถแทนค่าในสมการได้ ดังนี้

ค่าความแปรปรวน เขียนแทนได้ด้วยสูตร

$$x^2 = \{N(M^2) - (M^2)\} / N(N-1) \quad (3-3)$$

เมื่อ x^2 = ค่าความแปรปรวน

N = จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม

M = ค่ากลางของข้อมูลปัญหาของแต่ละหัวข้อ

หลังจากได้ค่าความแปรปรวนของแต่ละปัญหาแล้วนำค่าดังกล่าวที่กำลังสอง มาแปลงให้อยู่ในรูปปกติ โดยการถอดรากที่สองออกจะทำให้กลายเป็นค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ซึ่งสามารถเขียนแทนด้วยสูตรดังนี้

$$\text{ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน(Standard deviation), } \alpha = \sqrt{x^2} \quad (3-4)$$

เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีจำนวนที่แน่นอน ดังนั้นจึงได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามหลักการแปรผัน ระหว่างขนาดของกลุ่มตัวอย่างกับความคลาดเคลื่อนที่เกิดขึ้นตามสูตรของ Taro Yamane โดยกำหนดความเชื่อมั่น 95% และความผิดพลาดไม่เกิน 5% (วิชิต อุอิน, 2550)

$$n = \frac{N}{(1+Ne^2)} \quad (3-5)$$

เมื่อ n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N คือ ขนาดของประชากร

e คือ ความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่าง

ซึ่งสามารถแทนในสูตรได้ดังนี้

$$\begin{aligned} N &= \frac{150}{1+(150 \times 0.0025)} \\ &= 109.09 \sim 109 \end{aligned}$$

จากผลการแทนค่าในสูตรสามารถคำนวณได้ขนาดกลุ่มตัวอย่าง (n) = 109 ชุด ซึ่งจะเป็นขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ในการวัดผลจากชุดแบบสอบถามจำนวน 150 ชุด

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล แบบสอบถามนี้สร้างเพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในการทำงานที่มีความเสี่ยงต่อการขาดทุนของผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยแบบสอบถามทั้งหมดใช้ข้อมูลจากผู้รับเหมาของโครงการจำนวน 15 โครงการเป้าหมายแล้ว นำมารวบรวมตามลำดับของปัญหาและแยกระดับของผู้รับเหมาออกเป็น 4 ระดับ ดังนี้

ระดับที่ 1 ประเภทของกิจการ โดยแยกระดับของกิจการออกเป็นกิจการในนามส่วนบุคคล และกิจการในนามนิติบุคคล

ระดับที่ 2 ประเภทการศึกษา โดยแยกระดับการศึกษาออกเป็นประถมศึกษา มัธยมศึกษา อนุปริญญา และปริญญา

ระดับที่ 3 ประเภทประสบการณ์ โดยแยกประสบการณ์ออกเป็น 4 ระดับ คือ 1-10 ปี 11-20 ปี 21-30 ปี และ 30 ปีขึ้นไป

ระดับที่ 4 ประเภทอายุ โดยแบ่งระดับอายุ ดังนี้ 20-30 ปี 31-40 ปี 41-50 ปี และเกินกว่า
50 ปี

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์และสรุปผล

จากหัวข้อ “ปัญหาความเสี่ยงต่อการขาดทุนของผู้รับเหมากับการรับงานโครงการบ้านจัดสรร” นั้น จากการที่ได้ทำการเก็บข้อมูล และทำแบบสอบถาม ทำให้เราสามารถนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวได้ ดังนี้

1. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
2. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านกิจการของผู้ตอบแบบสอบถาม
3. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม
4. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านประสบการณ์การทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม
5. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม
6. ผลการวิเคราะห์ลำดับของปัญหามากสุดโดยเรียงลำดับของปัญหา

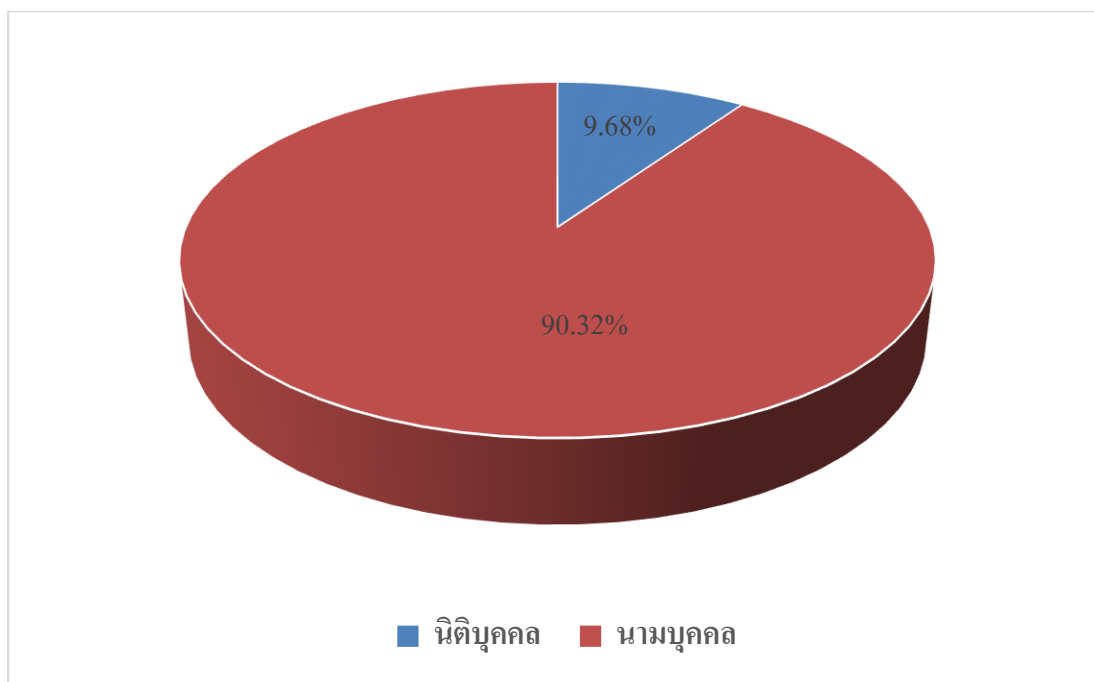
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4-1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน	ร้อยละ	จำนวนทั้งหมด (คน)
1. ประเภทกิจการ			
1.1 นิติบุคคล	9	9.68	93
1.2 บุคคลธรรมดา	84	90.32	93
2. การศึกษา			
2.1 ระดับปริญญาตรีขึ้นไป	6	6.45	93
2.2 อนุปริญญา	15	16.13	93
2.3 มัธยมศึกษา	33	35.48	93
2.4 ประถมศึกษา	39	41.94	93
3. ประสบการณ์			
3.1 1-10 ปี	50	53.77	93
3.2 11-20 ปี	37	39.78	93
3.3 21-30 ปี	6	6.45	93
3.4 30 ปีขึ้นไป	0	0	93
4. อายุ			
4.1 20-30 ปี	10	10.75	93
4.2 31-40 ปี	37	39.78	93
4.3 41-50 ปี	34	36.57	93
4.4 51 ปีขึ้นไป	12	12.9	93

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านกิจการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ลักษณะของกิจการพบว่า มี 2 ลักษณะ คือ แบบนิติบุคคล และแบบบุคคลธรรมดา โดยในลักษณะของกิจการแบบนิติบุคคล มีจำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.68 และในแบบบุคคลธรรมดา มีจำนวน 84 ราย คิดเป็นร้อยละ 90.32



ภาพที่ 4-1 สัดส่วนทางด้านลักษณะกิจการของผู้ตอบแบบสอบถาม

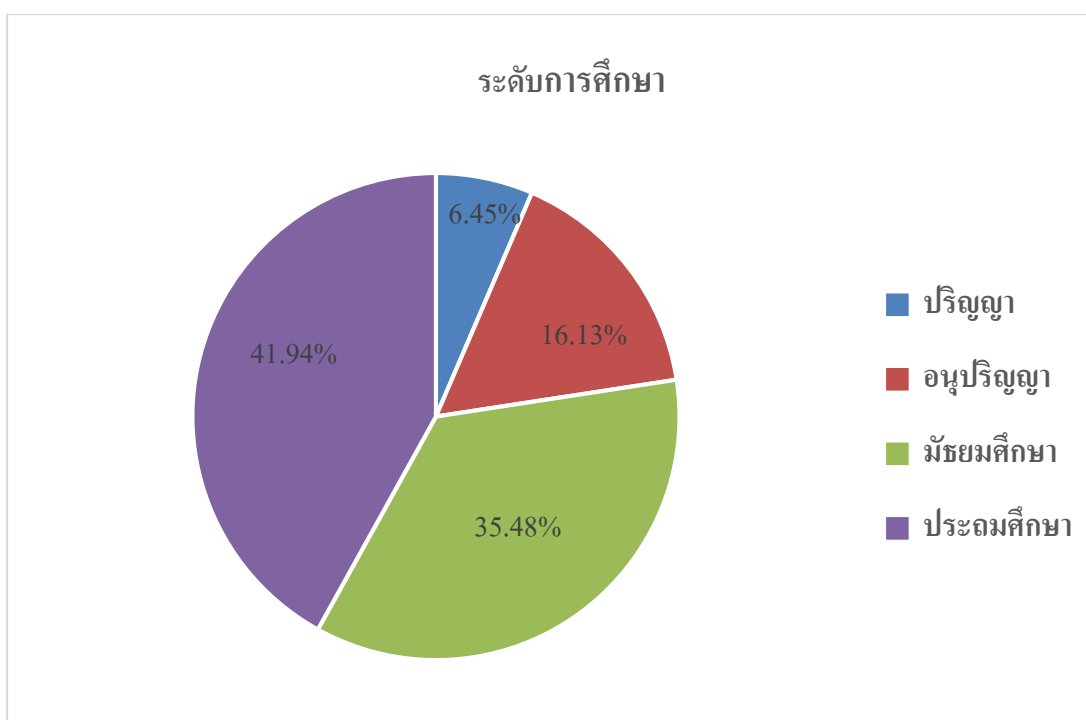
จากภาพที่ 4-1 แสดงผลการเปรียบเทียบลักษณะของการประกอบกิจการ พบว่าแบบบุคคลธรรมดามีสัดส่วนที่มากกว่าในอัตราร้อยละ 90.32 ในขณะที่ลักษณะการประกอบกิจการแบบนิติบุคคล มีอัตราเพียงร้อยละ 9.68 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากิจการรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรนั้นบุคคลธรรมดาให้ความสนใจที่จะประกอบธุรกิจทางด้านนี้มากกว่านิติบุคคล อาจจะด้วยข้อจำกัดทางด้านกฎหมายเกี่ยวกับภาษีหรือประกันสังคม ทำให้นิติบุคคลไม่ให้ความสนใจเนื่องจากไม่เอื้อประโยชน์หรือได้รับความสะดวกจากการประกอบธุรกิจกับโครงการบ้านจัดสรรมากนัก

แนวทางแก้ไขปัญหา

1. เนื่องด้วยการจดทะเบียนนิติบุคคลเป็นแนวทางหนึ่งที่ดึงผู้ประกอบการธุรกิจให้เข้ามาสู่ในระบบที่ถูกต้อง แต่เนื่องจากข้อกำหนดทางด้านภาษี จึงควรแก้ไขในเรื่องของระบบการจัดเก็บภาษีนิติบุคคลให้ผู้ประกอบการรู้สึกถึงประโยชน์ที่จะได้รับ
2. จำกัดปริมาณการรับงานของบุคคลธรรมดา ในวงเงินที่สามารถรับผิดชอบได้ และปรับแนวทางให้บุคคลธรรมดาได้เข้ามาอยู่ในระบบ เพื่อป้องกันปัญหาการละทิ้งงานหรือเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้สามารถทำการแข่งขันกันได้

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม

ด้านการศึกษาพบว่า การศึกษาระดับปริญญา มีจำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 6.45 การศึกษาระดับอนุปริญญา มีจำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 16.13 การศึกษาระดับมัธยมศึกษา มีจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 35.48 การศึกษาระดับประถมศึกษา มีจำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 41.94



ภาพที่ 4-2 สัดส่วนการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม

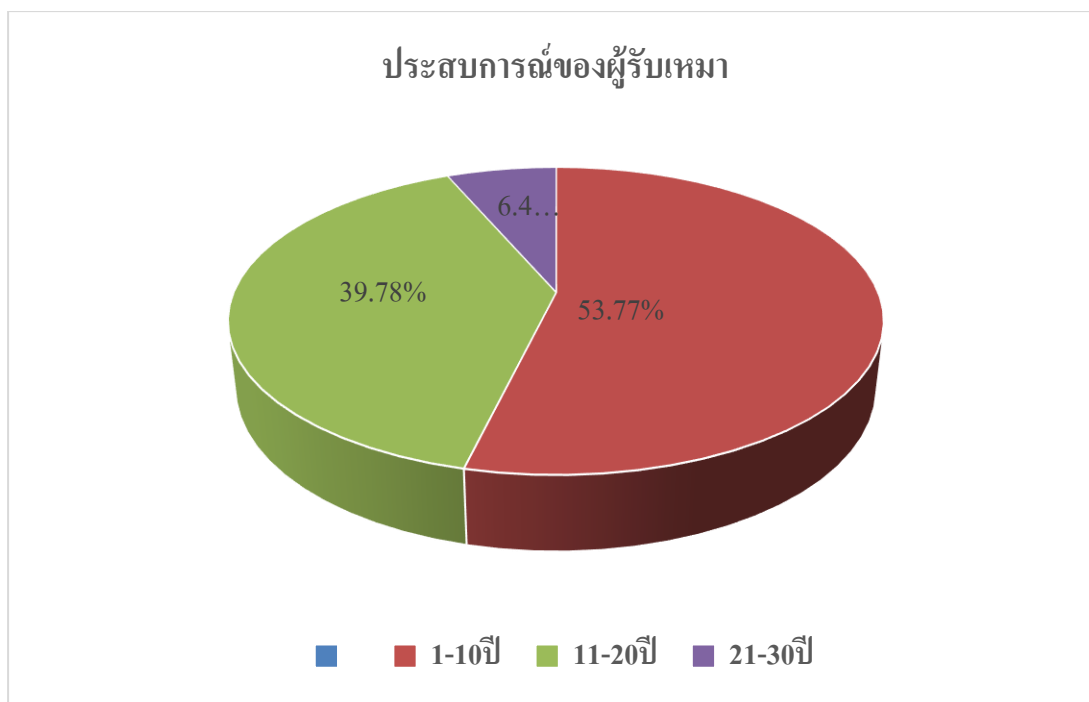
จากภาพที่ 4-2 แสดงสัดส่วนทางการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความรู้ระดับประถมศึกษา ร้อยละ 41.94 ระดับมัธยมศึกษา ร้อยละ 35.48 ระดับอนุปริญญา ร้อยละ 16.13 ระดับปริญญาตรี 6.45 พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับ ประถมศึกษาและมัธยมศึกษา ซึ่งแสดงถึงการใช้ความสามารถหรือประสบการณ์ที่ผ่านมาจาก การทำงานทางด้านก่อสร้างและเลื่อนขั้นขึ้นเป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง ในขณะที่การศึกษาระดับอนุปริญญา กับปริญญาตรี มีสัดส่วนที่น้อยกว่ามากซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความเสี่ยงในด้านความรู้ความเข้าใจ ทางด้านสัญญาและเอกสารสำคัญ

แนวทางแก้ไขปัญหานี้

1. จัดการฝึกอบรมและให้ความรู้ทางด้านสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง เอกสารเกี่ยวกับการ ชำระภาษี ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางด้านข้อกำหนดงานทางวิศวกรรม ให้คำแนะนำและ วิธีการใช้งานเครื่องมือรุ่นใหม่หรือเครื่องจักรเพื่อลดการใช้แรงงานคน
2. ส่งเสริมและสนับสนุนการให้โอกาสทางการศึกษา สำหรับผู้ที่ต้องการศึกษาต่อหรือ ต้องการความรู้เพื่อพัฒนาศักยภาพที่มีอยู่ให้มีมากยิ่งขึ้น
3. จัดระบบการศึกษาทางด้านสายอาชีพ ให้สามารถทดแทนแรงงานฝีมือที่ขาดแคลน เฉพาะทาง โดยกำหนดหลักสูตรการปฏิบัติงานจริงและการอบรมช่างฝีมือเฉพาะทาง ทั้งนี้รวมถึง การปรับอัตราจ้างให้มีส่วนจูงใจในการเข้าทำงาน หรือการจ้างงานให้สอดคล้องกับหลักสูตรนั้น
4. ขึ้นทะเบียนผู้รับเหมาประเภทบุคคลธรรมดาและช่างฝีมือเฉพาะทาง ทั้งนี้เพื่อสะดวก ในการตรวจสอบและทราบถึงปริมาณที่มีอยู่ เพื่อสามารถกำหนดแนวทางในการพัฒนาในด้านที่ เกี่ยวพันกัน

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านประสบการณ์การทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ด้านประสบการณ์พบว่า ประสบการณ์ตั้งแต่ 1-10 ปี มีจำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 53.77 ประสบการณ์ตั้งแต่ 11-20 ปี มีจำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 39.78 ประสบการณ์ตั้งแต่ 21-30 ปี มีจำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 6.45

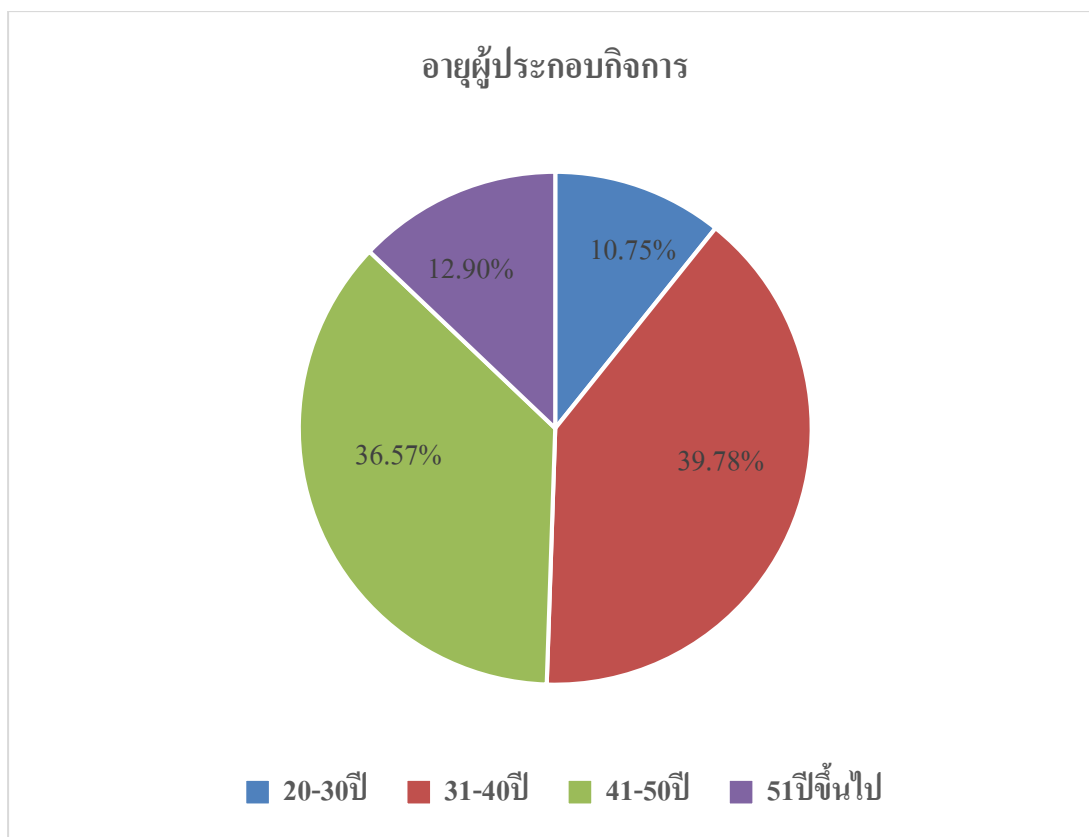


ภาพที่ 4-3 ประสบการณ์การทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากภาพที่ 4-3 แสดงสัดส่วนทางด้านประสบการณ์พบว่า ประสบการณ์ 1-10 ปี มีอัตราร้อยละ 53.77 ประสบการณ์ 11-20 ปี มีอัตราร้อยละ 39.78 ประสบการณ์ 21-30 ปี มีอัตราร้อยละ 6.45 พบว่าประสบการณ์ตั้งแต่ 1-10 ปี มีสัดส่วนมากที่สุด และประสบการณ์ตั้งแต่ 11-20 ปี รองลงไป แสดงให้เห็นว่าข้อมูลที่ได้บ่งบอกถึงลักษณะของผู้ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่ใช้ความสามารถและประสบการณ์ที่มีเพื่อใช้ในการประกอบอาชีพ

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

ด้านอายุ พบว่าอายุตั้งแต่ 20-30 ปี มีจำนวน 10 คน คิดเป็นอัตราร้อยละ 10.75 อายุตั้งแต่ 31-40 ปี มีจำนวน 37 คน คิดเป็นอัตราร้อยละ 39.78 อายุตั้งแต่ 41-50 ปี มีจำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 36.57 อายุตั้งแต่ 51 ปีขึ้นไป มีจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 12.9



ภาพที่ 4-4 อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากภาพที่ 4-4 แสดงสัดส่วนอายุพบว่า อายุระหว่าง 20-30 ปี มีอัตราส่วนร้อยละ 10.75 อายุระหว่าง 31-40 ปี มีอัตราส่วนร้อยละ 39.78 อายุระหว่าง 41-50 ปี มีอัตราส่วนร้อยละ 36.57 อายุตั้งแต่ 51 ปีขึ้นไป มีอัตราส่วนร้อยละ 12.90 จากภาพที่ 4-4 แสดงให้เห็นว่า ผู้มีอายุ 31-40 ปี และอายุ 41-50 ปี มีอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน และรวมกันได้มากกว่าครึ่งของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด แสดงว่าผู้ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ผ่านการงานและผ่านประสบการณ์การทำงานมาพอสมควรจึงสามารถประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างได้

สรุปคุณลักษณะของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. ลักษณะกิจการส่วนใหญ่จะเป็นไปในรูปแบบของบุคคลธรรมดา
2. การศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา
3. ประสบการณ์การทำงาน อยู่ระหว่าง 1-10 ปี มากที่สุด
4. อายุของผู้ประกอบกิจการ อยู่ระหว่าง 31-50 ปี

ตารางที่ 4-2 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบน ระดับปัญหา ลำดับของปัญหา

ลำดับ	ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น	ระดับของปัญหา					M	X	ความหมาย	อันดับ
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด				
1	การขาดแคลนแรงงาน	52 (55.93%)	20 (21.50%)	10 (10.75%)	6 (6.45%)	5 (5.37%)	4.16	0.43	มาก	1
2	สภาพคล่องทางการเงินของ โครงการ	28 (30.11%)	38 (40.86%)	17 (18.28%)	4 (4.30%)	6 (6.45%)	3.83	0.397	มาก	7
3	ราคาวัสดุที่เพิ่มสูงขึ้น	35 (37.63%)	34 (36.56%)	20 (21.51%)	3 (3.22%)	1 (1.08%)	4.06	0.42	มาก	3
4	เปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบ	25 (26.88%)	39 (41.94%)	20 (21.50%)	8 (8.60%)	1 (1.08%)	3.85	0.399	มาก	6
5	ค่าก่อสร้างที่ถูกกำหนดไว้แล้ว	31 (33.33%)	33 (35.48%)	23 (24.74%)	4 (4.30%)	2 (2.15%)	3.93	0.407	มาก	5
6	เงินค้ำประกันภาษีอากร	23 (24.73%)	34 (36.56%)	24 (25.81%)	9 (9.67%)	3 (3.23%)	3.69	0.382	มาก	9
7	ขาดแคลนช่างฝีมือเฉพาะทาง	38 (40.86%)	30 (32.26%)	19 (20.43%)	4 (4.30%)	2 (2.15%)	4.05	0.41	มาก	4

ตารางที่ 4-2 (ต่อ)

ลำดับ	ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น	ระดับของปัญหา					M	X	ความหมาย	อันดับ
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด				
8	ค่าแรงงานเพิ่มสูงขึ้น	40 (43.02%)	33 (35.48%)	15 (16.13%)	4 (4.30%)	1 (1.07%)	4.15	0.43	มาก	2
9	คืนเงินค่าประกันผลงาน	19 (20.43%)	34 (36.56%)	28 (30.11%)	9 (9.67%)	3 (3.23%)	3.61	0.37	มาก	15
10	ขาดแคลนวัตถุดิบ	20 (21.50%)	27 (29.03%)	17 (18.28%)	15 (16.14%)	14 (15.05%)	3.25	0.336	ปานกลาง	21
11	เงินเพิ่มเติมจากลูกค้า	26 (27.96%)	23 (24.73%)	26 (27.96%)	12 (12.90%)	6 (6.45%)	3.54	0.367	ปานกลาง	18
12	ปรับเงินเนื่องจากส่งมอบงานล่าช้า	24 (25.81%)	25 (26.88%)	27 (29.03%)	10 (10.75%)	7 (7.53%)	3.52	0.364	ปานกลาง	19
13	ความล่าช้าการตรวจและจ่ายเงิน	21 (22.58%)	32 (34.41%)	25 (26.88%)	10 (10.75%)	5 (5.38%)	2.56	0.265	ปานกลาง	22
14	แรงงานต่างด้าวผิดกฎหมาย	23 (24.73%)	35 (37.63%)	15 (16.13%)	15 (16.13%)	5 (5.38%)	3.6	0.373	มาก	14

ตารางที่ 4-2 (ต่อ)

ลำดับ	ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น	ระดับของปัญหา					M	X	ความหมาย	อันดับ
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด				
15	ขาดผู้มีประสบการณ์การทำงาน	34 (36.76%)	21 (22.78%)	29 (31.20%)	3 (3.43%)	5 (5.38%)	3.78	0.391	มาก	8
16	ผู้คุมงานเรียกรับผลประโยชน์	25 (26.88%)	28 (30.10%)	20 (21.51%)	15 (16.13%)	5 (5.38%)	3.56	0.369	มาก	17
17	การทิ้งงานของผู้รับเหมาย่อย	30 (32.26%)	26 (27.96%)	20 (21.51%)	9 (9.67%)	8 (8.60%)	3.65	0.378	มาก	11
18	วันหยุดที่มีมากเกินไป, ยาวนาน	23 (24.73%)	26 (27.96%)	27 (29.03%)	8 (8.60%)	9 (9.68%)	3.49	0.361	มาก	20
19	การแบ่งงวดงานที่ไม่เป็นธรรมชาติ	30 (32.26%)	25 (26.88%)	18 (19.35%)	13 (13.98%)	7 (7.53%)	3.62	0.375	มาก	12
20	รับงานมากดูแลไม่ทั่วถึง	23 (24.73%)	35 (37.64%)	18 (19.35%)	8 (8.60%)	9 (9.68%)	3.59	0.372	มาก	16
21	กู้เงินนอกระบบมาใช้ทำงาน	31 (33.33%)	27 (29.04%)	13 (13.98%)	12 (12.09%)	10 (10.75%)	3.61	0.374	มาก	13

ตารางที่ 4-2 (ต่อ)

ลำดับ	ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น	ระดับของปัญหา					M	X	ความหมาย	อันดับ
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด				
22	นำเงินค่างานไปใช้ผิดประเภท	35 (37.63%)	29 (31.18%)	7 (7.53%)	8 (8.70%)	14 (15.05%)	3.67	0.38	มาก	10

ตารางที่ 4-3 ผลการวิเคราะห์ลำดับของปัญหาโดยเรียงตามลำดับของปัญหา

ลำดับชั้น ของปัญหา	ปัญหาที่เกิดขึ้น	อัตราส่วน	ค่ากลาง	ค่าเบี่ยงเบน
1	การขาดแคลนแรงงาน	55.93	4.16	0.43
2	ค่าแรงงานที่เพิ่มสูงขึ้น	43.02	4.15	0.43
3	ค่าวัสดุที่เพิ่มสูงขึ้น	37.63	4.06	0.421
4	ขาดแคลนช่างฝีมือเฉพาะทาง	40.86	4.05	0.41
5	ค่าก่อสร้างถูกกำหนดโดยโครงการ	33.33	3.93	0.407
6	การเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบระหว่างก่อสร้าง	26.88	3.85	0.399
7	สภาพคล่องทางการเงินของโครงการ	30.11	3.83	0.397
8	ขาดแคลนช่างผู้ปฏิบัติงานในการทำงาน	36.76	3.78	0.391
9	ชำระภาษีอากรและเงินค้ำประกัน	24.73	3.69	0.382
10	การนำเงินค่างานไปใช้ผิดประเภท	37.63	3.67	0.38
11	การทิ้งงานของผู้รับเหมารายย่อย	32.26	3.65	0.378
12	การแบ่งงวดงานที่ไม่เป็นธรรม	32.36	3.62	0.375
13	การหมุนเวียนโดยผู้เงินนอกระบบ	33.33	3.61	0.374
14	แรงงานต่างด้าวผิดกฎหมาย แรงงานต่างด้าว ผิดกฎหมาย	24.73	3.60	0.373
15	การคืนเงินค้ำประกัน	20.43	3.61	0.37
16	การรับงานมากดูแลไม่ทั่วถึง	24.73	3.59	0.37
17	การเรียกร้องผลประโยชน์จากผู้ควบคุมงาน	32.26	3.56	0.369
18	การเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากลูกค้า	27.96	3.54	0.367
19	การปรับเงินเนื่องจากส่งมอบเงินล่าช้า	25.81	3.52	0.364
20	การหยุดงานเนื่องจากเทศกาล	24.73	3.49	0.361
21	การขาดแคลนวัสดุ	21.50	3.25	0.336
22	ความล่าช้าจากการตรวจรับงาน	22.58	2.56	0.265

อภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาเรื่อง ปัญหาความถี่ของการรับเหมาก่อสร้างกับงานโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง โดยศึกษาและหาข้อมูลจากโครงการบ้านจัดสรรที่กำลังดำเนินการทั้งสิ้น 15 แห่ง อภิปรายผลการศึกษาได้ ดังนี้

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 90.32 เป็นการประกอบกิจการแบบบุคคลธรรมดา และมีการศึกษาระดับประถมศึกษาร้อยละ 41.94 ประสบการณ์การทำงานอยู่ระหว่าง 1-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 53.77 ช่วงอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 39.78

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้ในด้านกิจการนั้น ใกล้เคียงกับข้อมูลของหน่วยราชการที่ได้รวบรวมงานวิจัยจากทั่วประเทศ คือ ร้อยละ 76.8 เป็นการจัดตั้งในรูปแบบของบุคคล จากข้อมูลจะพบว่า ในด้านการศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับประถมศึกษา ซึ่งมีผลต่อการทำงานเป็นอย่างมาก เนื่องจากวิวัฒนาการของการทำงานได้เปลี่ยนรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น และจำเป็นต้องเกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่าง ๆ ที่ต้องอ้างอิงมาตรฐาน ซึ่งการทำงานในรูปแบบเดิม ๆ อาจไม่คุ้นเคย ตามไม่ทัน ทำให้เกิดปัญหาทางด้านการเรียนรู้กับสิ่งใหม่ ๆ รวมทั้งความไม่เข้าใจในเรื่องสัญญาจ้างที่มีความละเอียดอ่อน ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการทำงานและเป็นปัญหาความเสี่ยงระดับหนึ่ง ประสบการณ์การทำงานที่อยู่ระหว่าง 1-10 ปี นั้น ถือว่ายังไม่มากสำหรับกิจการรับเหมาก่อสร้าง เนื่องจากการรับเหมาก่อสร้างต้องเกี่ยวข้องกับหลายสิ่งหลายอย่าง รวมทั้งการบริหารคน การบริหารจัดการเรื่องเงิน การบริหารวัสดุ การบริหารเครื่องมือเครื่องจักร การประสานงานการติดต่อ เหล่านี้ต้องการการเรียนรู้และมีประสบการณ์สูง เพื่อที่จะบริหารจัดการได้โดยไม่ติดขัดและสามารถดำเนินงานได้แบบต่อเนื่อง ช่วงอายุ 31-40 ปี เป็นช่วงระหว่างวัยกำลังทำงาน และการเรียนรู้ รวมทั้งสภาพของจิตใจที่ต้องมีความอดทน และรับแรงกดดันจากหลาย ๆ เรื่องในเวลาเดียวกันได้ อายุและประสบการณ์ที่สูงจะสามารถทำให้ผ่านภาวะวิกฤตของช่วงปัญหานั้น ๆ ไปได้ สำหรับแนวทางในการแก้ปัญหาเพื่อให้ลดลงหรือหมดไปในที่สุดนั้น ผู้วิจัยสามารถแยกปัจจัยในการแก้ปัญหาได้ ดังนี้ คือ

1. ปัจจัยปัญหาการขาดแคลนแรงงาน ปัจจุบันหน่วยราชการพยายามผลักดันเรื่องแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย พยายามทำให้ถูกต้อง และเปิดช่องทางให้มากขึ้น แต่สิ่งที่เป็นปัญหาตามมา คือ การสับเปลี่ยนและย้ายนายจ้าง ซึ่งเป็นปัญหามากกับการพยายามทำให้ถูกต้อง เนื่องจากการทำบัตรประจำตัวและเอกสารหลักฐาน จำเป็นต้องอ้างอิงนายจ้างแต่แรงงานต่างด้าวเมื่อได้รับบัตรแล้วมักหลบเลี่ยงค่าใช้จ่าย ที่นายจ้างได้ดำเนินการทำบัตรให้ก่อน โดยโยกย้ายการทำงานและ

เปลี่ยนนายจ้าง ไปเรื่อย ๆ ทำให้มีบัตรทำงานแต่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย หน่วยราชการซึ่งได้รับทราบปัญหานี้ ก็พยายามหาทางแก้ไข โดยพยายามผลักดันให้มีการทำพาสปอร์ตเพื่อให้สามารถเดินทางไปได้โดยสะดวก แต่ใบอนุญาตทำงานยังคงต้องมีอยู่ ให้มีการพิสูจน์สัญชาติโดยหน่วยราชการของแรงงานชาตินั้น ๆ และสามารถใช้งานได้หลายปีและเสียค่าใช้จ่ายครั้งเดียว แต่ทั้งหมดที่กล่าวมานี้ ก็เป็นการแก้ปัญหาโดยอาศัยการพึ่งพาแรงงานจากแหล่งอื่นที่ไม่ใช่ภายในประเทศ ผู้วิจัยมีความเห็นว่า แรงงานที่ต้องการและมีความรู้ นั้น สามารถหาได้ภายในประเทศจากนักศึกษาวิชาช่างทั้งหลาย โดยจัดทำระบบให้ต่อเนื่องสามารถโอนย้ายเรียนต่อระดับที่สูงขึ้นไป แต่มีเงื่อนไขในการผ่านงานเพื่อสร้างสมประสบการณ์ และเป็นการป้อนแรงงานเข้าสู่ระบบ ซึ่งนักศึกษาที่กำลังอยู่ในวัยเรียนรู้ และได้สัมผัสกับประสบการณ์จริง อีกทั้งผลตอบแทนทางด้านค่าจ้างหรือการเรียนต่อ ต้องมีส่วนในการจูงใจให้นักศึกษาเหล่านี้สนใจ หรือทำเป็นหลักสูตรโดยตรง เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงาน และไม่ต้องพึ่งพาแรงงานต่างชาติมากเกินไป อีกทั้งยังได้แรงงานที่มีความรู้ความสามารถที่จะสามารถทดแทนกันได้อย่างต่อเนื่อง

2. ปัจจัยปัญหาค่าแรงงานที่สูงขึ้น ปัญหานี้เป็นปัญหาระดับนโยบายของชาติ แต่ในความเป็นจริงในด้านการปฏิบัติยังไม่ชัดเจนนักว่าได้ปฏิบัติตามหรือไม่ โดยเฉพาะสถานประกอบการที่ไม่ได้ขึ้นทะเบียนกับหน่วยราชการหรือประกอบกิจการในนามบุคคล ปัจจุบันการรับเหมาก่อสร้างได้แก้ไขปัญหาค่าด้วยการจ้างผู้รับเหมาช่วงและผู้รับเหมาย่อยโดยจ้างหลาย ๆ ทีม ซึ่งทีมงานเหล่านี้จะมีขนาดเล็กสามารถควบคุมดูแลกันได้อย่างทั่วถึง และแต่ละคนก็จะมีความสามารถในหลายด้าน ปัญหาการจ้างแรงงานรายวันที่ค่าแรงงานสูงขึ้นจึงค่อย ๆ หดไป แต่มีบางปัญหาที่ตามมา คือ การทิ้งงานและไม่ซื่อสัตย์ต่อกันในการว่าจ้าง แต่ก็ไม่มากนัก เพราะการทำงานมักทำกันในลักษณะต่อหน่วย จึงสามารถจ่ายได้เป็นช่วง ๆ ทำให้ไม่เป็นการระงับในการจ่ายค่าจ้างมากนัก

3. ปัจจัยปัญหาค่าวัสดุที่สูงขึ้น เป็นปัญหาระดับชาติที่ไม่สามารถแก้ไขในระดับล่าง เนื่องจากเกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจโดยรวม แต่ยังสามารถดำเนินการต่อเนื่องได้ในกรณีที่การรับเหมาก่อสร้างนั้น ไม่ได้ทำงานกับหน่วยราชการหรืองานที่มีสเกลขนาดใหญ่ ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงหรือแม้แต่งานโครงการบ้านจัดสรร หากมีปริมาณมากก็ส่งผลกระทบเช่นกัน แต่หากเศรษฐกิจขับเคลื่อนไปได้ด้วยดีทุกอย่างเคลื่อนตัวได้ การขึ้นราคาของวัสดุก็จะไม่มีปัญหาใด ๆ

4. ปัจจัยปัญหาการขาดแคลนช่างฝีมือเฉพาะทาง ในการรับเหมาก่อสร้างช่างฝีมือเฉพาะทาง โดยเฉพาะช่างติดบานประตู หน้าต่าง บันได เป็นช่างที่หาได้ยากยิ่ง ที่หาได้ก็ไม่มีคุณภาพ

พอ งานออกมาไม่เรียบร้อย กลายเป็นสร้างความเสียหาย เสียค่าใช้จ่ายในการแก้ไข หรือเปลี่ยนวัสดุ ให้ลูกค้าใหม่ เนื่องจากงานมีตำหนิไม่เรียบร้อย ในอดีตเคยมีการจัดตั้งโรงเรียนช่างไม้ ผลิตช่างฝีมือ เพื่อออกมาทำงานด้านนี้โดยเฉพาะ แต่ปัจจุบันได้ถูกยุบทิ้งไปแล้ว อาจเนื่องจากมีวัสดุบางอย่าง มาทดแทน ทำให้ไม่จำเป็นมากนัก แต่ในความเป็นจริงความต้องการยังคงมีอยู่และขาดแคลน อย่างมาก การสอนแบบรุ่นต่อรุ่นก็ไม่สามารถทำได้เพราะเด็กรุ่นใหม่มองว่าเป็นงานที่ยากและ เสียเวลา ได้ไม่คุ้ม ต่างกับงานประเภทอื่น การแก้ปัญหาล่าช้านี้ผู้วิจัยมองเห็นว่า หากทางระบบ การศึกษาสามารถปรับให้เกิดการเรียนรู้ด้านนี้ และทำให้เกิดการจ้างเมื่อสำเร็จออกไป โดยมีงาน รองรับอย่างแน่นอนและมีผลตอบแทนที่ดี เชื่อว่าน่าจะแก้ปัญหาค่าใช้จ่ายได้ในระดับหนึ่งทีเดียว แต่หากจะ แก้ปัญหาให้ครบวงจรคงต้องย้อนกลับไปใช้ในรูปแบบเดิม คือ เปิดโรงเรียนสอน โดยช่าง ผู้เชี่ยวชาญ และชำนาญงานมาเป็นครูผู้สอน และมีผลตอบแทนให้สามารถดูแลตัวเองได้ เนื่องจาก ส่วนใหญ่จะเป็นผู้สูงอายุที่ทำงานด้านนี้

5. ปัจจัยปัญหาค่าก่อสร้างที่ถูกกำหนดโดยโครงการ ปกติทั่วไปการรับเหมาก่อสร้าง จะต้องมีการคิดแบบเสนอราคาเพื่อว่าจ้าง และมีการต่อรองราคาเพื่อหาความเหมาะสมระหว่างกัน แต่การถูกกำหนดราคาโดยมีการตั้งราคาไว้แล้วนั้น นับเป็นอีกหนึ่งปัญหาที่ทำให้เกิดความเสียหาย จากการรับงาน เนื่องจากผู้รับเหมาส่วนใหญ่ (จากข้อมูลแบบสอบถาม) ไม่มีความพร้อมในเรื่อง การศึกษารายละเอียด และการบริหารจัดการที่อาจไม่เป็นระบบ หรือบางรายต้องการได้งาน เพื่อ หมุนเวียน โดยไม่ได้คำนึงเรื่องราคาว่าราคาที่ตั้งไว้สามารถทำได้จริงหรือไม่ แต่เข้าใจเอาเองว่า ราคาที่คิดมาให้แล้วก็ต้องทำได้ แต่ล้มค่านึงไปว่า โครงการก็ต้องการลดต้นทุนค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการ โดยเฉพาะค่าก่อสร้างนั้นมีมูลค่ามาก หากลดลงได้ก็จะทำกำไรได้มาก แต่ใน ขณะเดียวกันก็เป็นการก่อปัญหาที่เริ่มขึ้นแบบไม่คาดคิด ปัญหาการทิ้งงานเนื่องจากขาดทุน การโกงค่าแรงงาน หรือการไม่ชำระค่าวัสดุร้านค้า ล้วนเป็นปัญหาที่ต่อเนื่องกันทั้งสิ้น

6. ปัจจัยปัญหาการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบระหว่างก่อสร้าง อาคารที่ถูกออกแบบ มาแล้วอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรม และใช้เป็นแบบมาตรฐานในการก่อสร้างสำหรับโครงการ บ้านจัดสรรนั้น ปกติโครงการจะมีการป้องกันปัญหา เพื่อมิให้เกิดขึ้นระหว่างทำงาน นั่นคือ การขอ แก้ไขเพิ่มเติมหรือต่อเติมอาคาร ซึ่งมีผลอย่างยิ่งต่อระยะเวลาการทำงาน ค่าใช้จ่าย หรือเป้าหมาย การโอนกรรมสิทธิ์ที่ต้องล่าช้าออกไป โดยทั่วไปโครงการบ้านจัดสรรจึงมักไม่ยอมให้การต่อเติม อาคารหรือแก้ไขดัดแปลงในระหว่างการก่อสร้าง แต่ในทางกลับกันการแข่งขันของโครงการ บ้านจัดสรรที่มีมากทำให้หลาย ๆ โครงการ มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนเงื่อนไข เพื่อให้สามารถ

แข่งขันกับรายอื่นได้ เป็นการตอบสนองความต้องการของลูกค้า โครงการที่สร้างตามแบบและไม่มี การตัดแปลงใด ๆ จึงมักเป็น โครงการที่อยู่ในทำเลที่ดี ไม่มีปัญหาเรื่องการลงทุนที่ต่อเนื่องในการ สร้างก่อนขาย ในขณะที่โครงการอื่นอาจจำเป็นต้องรอการจองบ้านหรือทำสัญญาซื้อขาย จึงจะ ดำเนินการก่อสร้างทำให้มีความต่างกันในเรื่องปริมาณการสร้างและการขาย จะเห็นว่าโครงการที่ สร้างก่อนขายนั้นเป็นประโยชน์สำหรับผู้รับเหมาในเรื่องระยะเวลาการก่อสร้างที่แน่นอนรวมทั้ง สามารถวางแผนงานระยะยาวให้ได้ตามเป้าหมาย โดยโครงการจะใช้เวลาได้เปรียบตรงจุดนี้ เป็นกลไกต่อรองราคาปรับเหมาก่อสร้างให้ต่ำที่สุด เพื่อผลกำไรที่มากขึ้นของโครงการ ซึ่งผู้รับเหมา เองต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายระยะยาวหรือความผิดพลาดจากการทำงานไว้ด้วย หากละเลยอาจทำให้ ขาดทุนสะสมและสร้างปัญหาให้ในการทำงานในขณะที่รับงานไว้แล้วจำนวนมากแต่ไม่สามารถ เดินตามเป้าหมายได้ ส่งผลกระทบเรื่องค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น การหมุนเวียนไม่ทัน หรือการโดนปรับ เมื่อส่งมอบงานไม่ทัน จึงมีความเสี่ยงสูงที่อาจจะโดนยึดงานคืน หรือบางรายอาจต้องทิ้งงานไป การตัดแปลงแก้ไขหรือเพิ่มเติมอาคารหลังจากเลยในจุดที่ต้องการทำไปแล้วนั้น ย่อมเสียเวลา ค่าใช้จ่าย รวมทั้งความเสียหายที่กระทบต่อโครงสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นต้องมีการเรียกเก็บจาก ลูกค้าซึ่งในระหว่างดำเนินการหากไม่มีการวางแผนการจ่ายไว้ จำเป็นอยู่ที่ทางโครงการหรือ ผู้รับเหมาต้องดำเนินการไปก่อน แต่หากเป็นกรณีให้ผู้รับเหมาดำเนินการไปก่อนถ้ามีจำนวน หลาย ๆ หลัง ผลกระทบจะเกิดขึ้นกับผู้รับเหมาอย่างเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากต้องลงทุนไปก่อน ในขณะที่ ทีมงานเองยังต้องใช้เวลาในการดำเนินการอยู่ ไม่สามารถสรุปยอดเงินได้หรือหากสรุปงานแล้วและ เรียกเก็บค่าใช้จ่าย อาจถูกต่อรองเพื่อให้อยู่ในงบการ โอนของลูกค้านั้น โดยโครงการหรือลูกค้าเอง หาก ไม่สามารถตกลงในเรื่องต่อรองได้ ผลกระทบจะย้อนกลับมาที่ผู้รับเหมาเองในการรับงานครั้งต่อไป ซึ่งอาจถูกระงับการรับงานในครั้งต่อไปเพราะขาดการร่วมมือที่จะให้โครงการบรรลุวัตถุประสงค์

7. ปัจจัยปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของโครงการ โครงการที่มีเงินทุนน้อยหรือ ต้องกู้ยืมธนาคารเพื่อดำเนินการ โครงการบ้านจัดสรรนั้น จำเป็นต้องลงทุนเบื้องต้นก่อน คือ สาธารณูปโภค ทั้งนี้เพื่อความเชื่อมั่นของลูกค้า เพื่อแข่งขันทางการตลาด ดังนั้น ราคาขายจึงอาจจะ ไม่สูงมากนักรวมทั้งต้องมีความรวดเร็วในการก่อสร้าง เนื่องจากมีภาระทางด้านดอกเบี้ยและ ทางด้านการแข่งขัน เพื่อชิงตลาดลูกค้า หากโครงการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ใน ระยะเวลาสั้น ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะเพิ่มสะสมขึ้นส่งผลกระทบต่อก่อสร้างและผู้รับเหมาโดยตรง และหากได้มีการสั่งสร้างไว้แล้วจำนวนมากแต่การก่อสร้างเป็นไปอย่างล่าช้าหรือหยุดชะงัก เนื่องจากขาดสภาพคล่อง ยิ่งส่งผลเสียต่อภาพลักษณ์โครงการ ผู้รับเหมาเองเมื่อไม่ได้รับค่างวดหรือ

ได้รับล่าช้า การหมุนเวียนหรือค่าแรงงานที่ต้องจ่ายก็จะกระทบเป็นลูกโซ่ เกิดความเสียหายทั้งระบบ การแก้ปัญหาเหล่านี้ต้องถูกกำหนดและวางแผนก่อนดำเนินการ โครงการว่า หากเกิดปัญหาเหล่านี้จะแก้ไขอย่างไรและควรมีแผนสำรองกรณีฉุกเฉินเร่งด่วน ในส่วนผู้รับเหมาเองนั้น ควรตระหนักอยู่เสมอว่าอะไรก็เกิดขึ้นได้ในการก่อสร้าง ต้องเตรียมรับมือกับการจ่ายเงินของโครงการที่ล่าช้า งานที่มีไม่ต่อเนื่อง เกร็ดเสียหายเรื่องการชำระค่าวัสดุ การจ่ายค่าแรงงานที่ไม่สม่ำเสมอหรือไม่ตรงตามเวลา ค่าน้ำไฟหรือค่าดำเนินการอื่น ๆ ทั้งนี้ล้วนส่งผลมาจากการขาดสภาพคล่องและไม่ได้มีการเตรียมการรับมือมาก่อน หรืออาจมีแผนแก้ไขแต่ไม่สามารถทำตามแผนนั้นได้

8. ปัจจัยปัญหาทางด้านขาดแคลนช่างที่มีประสบการณ์ในการทำงาน บ้านอยู่อาศัย โดยเฉพาะบ้านจัดสรรซึ่งมีหลายระดับ หลายราคา ในการทำงานบ้านเหล่านี้ผู้รับเหมาต้องมีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการ หรืออาจจำเป็นต้องใช้ผู้ร่วมงานที่มีประสบการณ์ผ่านการแก้ไขหรือการทำงาน โครงการหมู่บ้านจัดสรรมาก่อน เนื่องจากเป็นงานที่มีปริมาณงาน และรายละเอียดค่อนข้างมาก ทั้งในเรื่องรูปแบบ รายละเอียดของข้อกำหนด หรือรูปแบบของวัสดุที่ต้องใช้ ต้องเลือกต่าง ๆ กันออกไป ความเสียหายที่เกิดขึ้นมีทั้งในเรื่องวัสดุเสียหาย และการทำงานที่ซ้ำซ้อน การวางแผนงานที่รอบคอบและไม่สร้างปัญหา โดยมองปัญหาที่จะเกิดขึ้นอย่างมีลำดับและมีความต่อเนื่องของปัญหาที่ส่งถึงกันเหล่านี้ต้องการผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจปัญหาและแก้ปัญหาอย่างมีระบบ ปัญหาในการทำงานโครงการบ้านจัดสรรอีกกรณี คือ ช่างฝีมือ เช่น ช่างปูน ช่างไม้ ช่างเหล็ก หรือผู้ควบคุมงาน หน้างาน ซึ่งบุคคลเหล่านี้ คือ กำลังสำคัญในการทำงาน หากไม่มีการวางแผนการทำงานที่ชัดเจน หรือควบคุมให้เดินไปตามแผนงาน สิ่งที่สูงสูญเสียไป คือ เวลาและค่าแรงงาน การได้ช่างที่มีฝีมือถือเป็นความได้เปรียบ แต่หากไม่มีช่างฝีมือ ผู้ควบคุมงานก็จะต้องสามารถสอนทักษะและวิธีการทำงานต่าง ๆ เพื่อให้งานสามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์ได้

9. ปัจจัยปัญหาทางด้านภาษีอากร และเงินค้ำประกัน ในการรับเหมาก่อสร้างใด ๆ ก็ตาม เงื่อนไขในการเสนอราคาควรมีการระบุอย่างชัดเจนในวัตถุประสงค์ ว่าการเสนอราคา ค่าก่อสร้างนั้นรวมถึงสิ่งใดและไม่รวมถึงสิ่งใด ข้อกำหนดเงื่อนไขอย่างไร ภาษีอากร-ปกติ การรับเหมาก่อสร้างที่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด จะมีภาษีหลักที่จำเป็นต้องเสียนั้นมี 2 ประเภท คือ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเรื่องภาษีนี้ ต้องมีการตกลงกันตั้งแต่การเสนอราคาว่ารวมหรือไม่ หากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ทราบเรื่องเหล่านี้โอกาสที่จะเกิดความเสียหายนั้นมีสูงเป็นรายจ่ายที่ไม่คาดคิดหรือนึกไม่ถึง มูลค่าการก่อสร้างนั้นหากเป็นโครงการบ้านจัดสรร โดยมากจะมีปริมาณในคราวละมาก ๆ ทำให้เกินมูลค่าที่กฎหมายยกเว้นให้ จึงต้องเข้าสู่ระบบภาษีตาม

กฎหมายทันที การจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มจึงมีความจำเป็นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ (หรืออาจจะมี แต่จะไม่บอกกล่าวถึง) ข้อสังเกต คือ หากโครงการบ้านจัดสรรที่ผู้รับเหมานั้น ๆ กำลังดำเนินการอยู่ มีการเบิกจ่ายและหักภาษี ณ ที่จ่ายไว้ โดยออกบิลไว้ให้ผู้รับเหมาก่อสร้าง นั้นหมายความว่า โครงการกำลังดำเนินการในรูปแบบภาษีตามกฎหมาย ผู้รับเหมาก่อสร้างมีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงการเสียภาษีเงินได้นั้น ในขณะที่เดียวกันก็จำเป็นต้องเตรียมบิลที่มีการซื้อวัสดุก่อสร้าง เพื่อยื่นขอหักลดค่าใช้จ่ายในเรื่องภาษีมูลค่าเพิ่มด้วย ถ้าละเลยไม่มีบิลซื้อเพื่อขอหักลดค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายเหล่านี้เท่ากับไม่มี กลายเป็นตัวเลขที่ไปอยู่ในส่วนคงเหลือแทน ทำให้เสียภาษีมากกว่าที่ควรจะเป็น หรือบางครั้งเสียภาษีมากจนทำให้เสียระบบเงินทุนหมุนเวียนไป เงินค้ำประกัน-กรณีเงินค้ำประกันนี้ ถ้าเป็นโครงการบ้านจัดสรรที่ดีมีคุณภาพ จะมีการระบุในสัญญาชัดเจนในเรื่องระยะเวลา ในการค้ำประกันผลงาน หรือการหักเงินค้ำประกันผลงาน และระยะเวลาการขอคืนเงินค้ำประกัน แต่มีบางโครงการที่ไม่สัญญาไม่ระบุในเรื่องหักเงินค้ำประกันผลงาน ระบุเพียงระยะเวลา ในการรับผิดชอบแก้ไขกรณีเสียหายเพื่อซ่อมแซม แต่จะใช้วิธีหักเงินค้ำประกันเมื่อเริ่มส่งผลงาน การทำงานที่เป็นงวด โดยจะหักเป็นเปอร์เซ็นต์ของแต่ละงวดนั้น โดยชี้แจงว่าเพื่อประกัน ในการซ่อมงาน ซึ่งผู้รับเหมาที่ส่งงานซ่อมต้องการเงินเพื่อหมุนเวียนจึงไม่สามารถต่อรองอะไรได้ จำเป็นต้องเป็นไปตามนั้น ทั้งนี้โครงการก็มีได้ออกหนังสือรับรองการหักเงินแต่อย่างใด เมื่อปริมาณเงินมีมากขึ้น โอกาสที่จะไม่ได้รับเงินคืนนั้นมีสูง เนื่องจากไม่มีหลักฐานอะไรยืนยัน จึงจำเป็นต้องเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างต้องละเอียดและรอบคอบรวมถึงต้องขอหลักฐานเพื่อยึดถือ แต่ส่วนใหญ่ผู้รับเหมาก่อสร้างมักจะเกรงใจหรือให้ความเชื่อถือในโครงการ จึงอาจมองข้ามรายละเอียดเหล่านี้

10. ปัจจัยปัญหาการนำเงินจากการทำงานไปใช้ผิดประเภท ผู้รับเหมากับการใช้เงินผิดประเภทแทบจะแยกกันไม่ออก ปริมาณงานและเงินที่ได้รับจากการทำงานโครงการนั้นมีคราวละมาก ๆ สำหรับการที่รับงานในปริมาณมาก กลายเป็นสิ่งล่อใจผู้รับเหมาก่อสร้างที่หลงเข้าใจผิดคิดว่าเงินที่ได้รับนั้น คือ ส่วนของผลกำไร แต่ในความเป็นจริงเงินค่างานในแต่ละงวดนั้น มีเพียงพอให้หมุนเวียนใช้จ่ายได้เพียงในงานเท่านั้น หรืออาจมีเหลือบ้างเพื่อบริหารจัดการในงวดต่อ ๆ ไป การเข้าใจผิดที่คิดว่าเป็นเงินกำไรคงเหลือทำให้ผู้รับเหมาหลาย ๆ คน บริหารงานล้มเหลว เนื่องจากขาดสภาพคล่อง เพราะค่าใช้จ่ายในงานถูกนำไปใช้ในเรื่องส่วนตัวหรือฟุ่มเฟือยเพียงเพื่อสร้างภาพลักษณ์ของตัวเองให้ดูดีมีฐานะ หรือใช้ฟุ่มเฟือยในทางอบายมุข เมื่อระบบขาดสภาพคล่องจึงจำเป็นต้องกู้หนี้ยืมสินจากเงินนอกระบบหรือการจำนองทรัพย์สินที่มีอยู่ เพื่อให้การทำงาน

สามารถดำเนินต่อไปได้ ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นนับเป็นค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการทำงาน เป็นความเสียหายที่อาจส่งผลกระทบต่อเนืองยาวนานและแก้ไขยาก ปัญหาเหล่านี้จะกลายเป็นปัญหา เรื่องจริงและสร้างปัญหาให้กับงานหลัก ควรมีการแยกค่าใช้จ่ายส่วนตัวและค่าใช้จ่ายหลัก ออกจากกัน และหลีกเลี่ยงที่จะใช้ค่าใช้จ่ายร่วมกัน ควบคุมต้นทุนการทำงาน ลดเวลาการทำงาน ในแต่ละส่วนให้น้อยลง ทำงานให้เร็วขึ้นเพื่อประหยัดแรงงาน วัสดุในส่วนโครงสร้างควรมีการ เก็บรักษาหรือนำกลับมาใช้ซ้ำเพื่อลดต้นทุน การปล่อยและขาดการควบคุมในการใช้วัสดุจะทำให้มี ค่าใช้จ่ายสะสมที่ต้องซื้อซ้ำและหมดไปตลอดเวลา ดังนั้นผู้รับเหมาที่ขาดการควบคุมตัวเองและ ควบคุมงานที่ดีย่อมสร้างความเสียหายให้กับทีมงานโดยรวม ซึ่งจะทำให้คุณภาพในการทำงานหรือ ผลงานออกมาไม่เป็นที่ยอมรับ และอาจถูกเลิกจ้างในที่สุด

11. ปัจจัยปัญหาการทิ้งงานของผู้รับเหมารายย่อย ผู้รับเหมาย่อย คือ ผู้รับเหมาส่วนใหญ่ รับทำงานเฉพาะด้านและรับทำเฉพาะค่าแรงงาน เช่น ช่างกระเบื้อง ช่างมุงหลังคา ช่างโครงหลังคา หรือช่างรับทำโครงสร้าง ก่อฉาบ ช่างประปา ดัดตั้งสุขภัณฑ์เหล่านี้เป็นงานเฉพาะด้าน ที่ส่วนใหญ่ จะมิงงานประจำกับผู้รับเหมาหลักอยู่แล้ว หรืออาจจะเป็นช่างประจำของผู้รับเหมาช่วงที่รับงาน ต่อมาจากผู้รับเหมาหลักอีกทอดหนึ่ง ปกติการรับงานลักษณะนี้ของผู้รับเหมารายย่อยมักไม่ค่อย มีปัญหาอะไร แต่ในกรณีที่รับงานทำจำนวนมาก ๆ ของงาน โครงการบ้านจัดสรร การเบิกจ่าย จะต้องผ่านผู้รับเหมาหลักก่อนที่จะมาถึงผู้รับเหมาย่อย ปัญหาที่เกิดขึ้นส่วนมากจะเกิดในลักษณะ การจ่ายที่ไม่เป็นระบบ เช่น ให้เบิกเป็นระยะ ๆ เมื่อถึงกำหนดที่ต้องเคลียร์งานในแต่ละจุด ไม่ สามารถจ่ายให้ได้ หรือจ่ายล่าช้า นานเกินไป ผู้รับเหมาย่อยซึ่งรับเพียงค่าแรงงานเมื่อถูกกำหนด จ่ายล่าช้าทำให้ไม่มีค่าแรงงานจ่ายลูกน้องหรือไว้ใช้จ่ายในการทำงาน ก็จะทำให้เกิดความรู้สึก เบื่อหน่ายและอาจมองหางานใหม่ทำ งานที่ทำค้างไว้นั้นรอพร้อมจ่ายเรียบร้อยจึงค่อยกลับมาเก็บให้ หรือบางรายอาจทิ้งงาน ไปเลยก็มี ดังนั้นการจ่ายเงินที่เป็นระบบ และเป็นขั้นตอนตามงานจะช่วย แก้ปัญหาเหล่านี้ให้หมดไปได้และอยู่ที่การปฏิบัติตัวของผู้รับเหมาหลักหรือผู้รับเหมาช่วงที่จะ ปฏิบัติต่อเพื่อร่วมงานอย่างไร

12. ปัจจัยปัญหาการแบ่งงวดงานที่ไม่เป็นธรรม ปัญหานี้ คือ เรื่องระหว่างโครงการกับ ผู้รับเหมาที่ต้องตกลงกันในขั้นตอนเสนอราคา และแบ่งงวดการชำระเงิน แต่ส่วนใหญ่ทางเลือก ของผู้รับเหมามักมีไม่มากในการที่จะแบ่งงวด เพื่อความสะดวกในการทำงานเอง ส่วนใหญ่จะถูก กำหนดไว้แล้วและพิจารณาตามนั้น หากรับเงื่อนไขได้ก็สามารถรับงานมาทำ ส่วนมากผู้รับเหมาเอง ต้องการงานทำมักไม่ค่อยปฏิเสธ การแบ่งงวดงานจากโครงการส่วนมากจะเป็นการแบ่งที่จำกัดการ

จ่ายในแต่ละงวด ทั้งนี้เพื่อควบคุมรายจ่ายของโครงการเอง กับควบคุมงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย รวมทั้งป้องกันการทิ้งงานที่อาจเกิดขึ้นได้ แต่ในทางกลับกันหากแบ่งงวดงานในลักษณะจำกัดเกินไป ค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนที่ผู้รับเหมาต้องรับนั้นก็มีค่อนข้างสูง ยิ่งหากมีการล่าช้าหรือผิดพลาด โอกาสที่จะขาดทุนมีสูง การแบ่งงวดงานควรคำนึงถึงรายจ่ายที่สอดคล้องกับงานในงวดต่อ ๆ ไป หรือหากเนื้องานในงวดมากเกินกว่าปริมาณเงินที่รับมากเกินไปและยังวางตำแหน่งคร่อมงวดไปไกล โอกาสจบงานเป็นไปได้ค่อนข้างยาก การพิจารณางวดงานจึงสำคัญอย่างยิ่ง เพราะหมายถึงการอยู่รอดเช่นกัน ดังนั้นผู้รับเหมาที่รับงานจึงต้องพิจารณาระยะเวลาที่กำหนดในการทำกับพิจารณางวดงานที่จะได้รับในแต่ละงวด หรือการระบุในสัญญาเรื่องการจ่ายมีระยะเวลานานเท่าไร เพื่อประกอบการตัดสินใจในการรับงาน หรือต่อรองรายละเอียดนี้กับทางโครงการ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในภายหลัง

13. ปัจจัยปัญหาการหมุนเวียนโดยผู้เงินนอกระบบ ปัญหาการใช้เงินนอกระบบมาใช้ในการหมุนเวียนทำงานก่อสร้าง ถ้ามีการบริหารจัดการที่ดี หรือมีความมั่นใจในเรื่องงวดงานที่สามารถเบิกจ่ายได้ตามกำหนดไม่คลาดเคลื่อนก็สามารถทำได้ แต่ดอกเบี้ยที่เสียไปก็จะทำให้กำไรที่ควรได้นั้นลดลง หรือหากมีความผิดพลาดในการเบิกจ่ายหรือผิดพลาดในการส่งงวดงาน ก็จะเป็นการซ้ำเติมปัญหาในงานเพิ่มขึ้น การพิจารณาปัญหาในการทำงานนั้นสามารถดูได้จากการบริหารจัดการหากมีปัญหาเรื่องการส่งงาน การจัดการเรื่องวัสดุ เรื่องเงินหมุนเวียน เรื่องคน นั้นหมายความว่า เกิดข้อบกพร่องในจุด ๆ นั้น ควรรีบแก้ไขทันที อย่าปล่อยให้เนิ่นนานเพราะปัญหาจะทวีคูณมากขึ้นเรื่อย ๆ ความคล่องตัวและสะดวกในการทำงาน สามารถบ่งบอกสถานการณ์การทำงานได้ว่ามีกำไรหรือขาดทุน หรือตรงตัว ผู้บริหารงานควรมองและเข้าใจให้ถึงในจุดเหล่านี้ การเริ่มต้นที่ดีเกิดจากความพร้อมในทุกด้าน การรับงานเพียงเพื่อมีงานทำข้างหน้าอาจจะดี โดยขาดการไตร่ตรองยิ่งเร่งเวลาการล้มเหลวให้มาเร็วมากขึ้น ควรหลีกเลี่ยงการกู้เงินนอกระบบ หรือการจ้างองทรัพย์สินเพื่อแก้สถานการณ์โดยที่ยังมองไม่เห็นอนาคตข้างหน้า หรือเป้าหมายที่ยังไม่แน่ชัด

14. ปัจจัยปัญหาการใช้แรงงานต่างด้าวผิดกฎหมาย แรงงานต่างด้าวเริ่มเข้าสู่ระบบแรงงานแบบผิดกฎหมายตั้งแต่เมื่อประมาณยี่สิบกว่าปีที่ผ่านมา แต่มีจำนวนไม่มาก หลังจากปี พ.ศ. 2531 เป็นต้นมา รัฐบาลในขณะนั้นได้ประกาศนโยบายสนาามรบให้เป็นสนาามการค้า และเน้นการส่งเสริมอุตสาหกรรมชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกเป็นหลัก ทำให้ราคาที่ดินพุ่งสูงเป็นประวัติการณ์ เกิดการพัฒนาที่ดินทางด้านอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก เพื่อรองรับประชากร

ที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของเมือง แรงงานต่างหลั่งไหลเข้าสู่เขตอุตสาหกรรม เมื่อมีพัฒนาเขตอุตสาหกรรมและต้องการใช้แรงงานไทยเป็นจำนวนมากในเขตนิคมอุตสาหกรรม ทำให้แรงงานทางด้านอสังหาริมทรัพย์ขาดแคลน จึงต้องพึ่งพาแรงงานต่างด้าวที่มีทั้งถูกกฎหมายและผิดกฎหมาย ซึ่งในช่วงเริ่มต้นแรงงานต่างด้าวส่วนใหญ่จะแอบลักลอบเข้าเมืองเพื่อมาทำงานและมากขึ้นเรื่อย ๆ จนในที่สุดรัฐบาลในยุคต่อ ๆ มาได้สังเกตเห็นว่าแรงงานไทยเข้าสู่ระบบงานนิคมอุตสาหกรรม ทำให้เกิดการขาดแคลนแรงงานจึงได้เริ่มให้มีการขึ้นทะเบียนแรงงานต่างด้าวให้ถูกกฎหมาย แต่ในยุคเริ่มแรกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามกฎหมายค่อนข้างสูง แรงงานต่างด้าวและนายจ้างไม่สามารถสู้ค่าใช้จ่ายได้ จึงได้แอบลักลอบทำงานจนถูกเจ้าหน้าที่ตรวจจับและมีการถูกคุมขังพร้อมผลักดันออกนอกประเทศ นายจ้างที่ว่าจ้างจึงถูกดำเนินคดีข้อหาจ้างแรงงานต่างด้าวผิดกฎหมาย และให้ที่พักพิงแก่คนต่างด้าว ทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการสู้คดี หรือเสียค่าปรับที่สูงมากจนไม่สามารถชำระได้ บางรายก็เลิกกิจการไป หรือบางรายยอมจ่ายเพื่อให้ประกอบอาชีพต่อไปได้ แต่ค่าใช้จ่ายที่เสีย คือ รายได้ที่มาจากรางงานต่างด้าว เมื่อไม่มีแรงงานต่างด้าวก็ทำให้กิจการต้องหยุดชะงัก หรือถูกปรับล่าช้า ทำให้เกิดการขาดทุนดำเนินกิจการต่อไปไม่ไหว ปัจจุบันรัฐบาลได้พยายามขยายเวลาในการขออนุญาตเพื่อทำงานของแรงงานต่างด้าวและลดค่าใช้จ่ายลง เพื่อเป็นการจูงใจให้แรงงานเหล่านี้ทำให้ถูกต้องตามกฎหมาย และเพิ่มการรักษาพยาบาลในขณะที่ใบอนุญาตมีผลให้สามารถทำงานได้ แรงงานต่างด้าวปัจจุบันได้อพยพตามกันมาเป็นครอบครัวและปักหลักอาศัยประกอบอาชีพ และมีลูกหลานเพิ่มมากขึ้น โดยขึ้นทะเบียนและเรียนหนังสือได้ในประเทศไทย ภาระทั้งหมดที่เกิดขึ้นเป็นผลกระทบโดยรวมของชาติที่ต้องดูแลประชากรที่เพิ่มขึ้นจากแรงงานต่างด้าว ซึ่งค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากการขออนุญาตทำงานนั้น ไม่มาก แต่ก็จำเป็นเพราะหลีกเลี่ยงไม่ได้ แรงงานไทยถูกดึงเข้าสู่นิคมอุตสาหกรรมและห้ามแรงงานต่างด้าว ยิ่งเขตอุตสาหกรรมมีการขยายออกไปมากเท่าไร แรงงานไทยก็จะยิ่งหายไปจากท้องตลาด หรืออาจบางที่รัฐบาลอาจจะแก้กฎหมายให้ต่างด้าวสามารถเข้าทำงานในนิคมอุตสาหกรรมได้ จะยังเป็นการสร้างปัญหาให้กับผู้ประกอบการนอกเขตนิคมอุตสาหกรรมมากขึ้นไปอีก หากยังไม่มีการใด ๆ รองรับการไหลกลับคืนถิ่นของแรงงานต่างด้าว เมื่อถึงวันนั้นเศรษฐกิจที่ต้องอาศัยพึ่งพิงแรงงานต่างด้าวก็อาจจะทยอยปิดตัวลง การขับเคลื่อนเศรษฐกิจก็จะไม่สามารถทำได้

15. ปัจจัยปัญหาการคืนเงินค้ำประกัน โครงการบ้านจัดสรรส่วนมากจะระบุในสัญญาเรื่องการรับประกันผลงานตามระยะเวลาที่กำหนด โดยมีเงินจำนวนหนึ่งตามแต่ตกลงเป็นหลักประกัน และเมื่อถึงระยะเวลาไม่มีปัญหาเรื่องการแก้ไขสามารถขอรับคืนได้ แต่ในบาง

โครงการที่ได้ข้อมูลมา เมื่อถึงระยะเวลาขอคืนเงินค้ำประกันก็จะบ่ายเบี่ยง หรือสร้างเงื่อนไขขึ้น เพื่อหาทางรับเงินประกันที่มีปริมาณมาก ๆ นั้น ปกติโครงการบ้านจัดสรรจะมีพนักงานที่เป็นผู้ดูแลงานหรือควบคุมงาน จากข้อมูลที่ได้รับมาทางโครงการที่มีพฤติกรรมดังกล่าว จะใช้วิธีแจ้งแก่ผู้ควบคุมงานนั้นไม่ให้เข้าตรวจหน้างานเป็นระยะเวลาหนึ่ง เมื่องานที่ผู้รับเหมาทำอยู่ต้องการส่งงวดงานก็ต้องได้รับการเซ็นรับรองงวด เพื่อนำเสนอส่งจ่าย แต่ผู้ควบคุมงานไม่เข้าหน้างานจวบจนเกือบปี ทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ทำงานค้างไว้ ส่งงานได้แต่ไม่มีการส่งจ่ายใด ๆ เพราะยังไม่มีลายเซ็นผู้ควบคุมงาน ทำให้สร้างอำนาจของผู้ควบคุมงานขึ้นมาในกรณีนี้ เมื่อไม่สามารถเบิกจ่ายได้ และมีค่าใช้จ่ายทุกวัน จึงไม่อาจรอได้ อาจพาแรงงานออกทำงานข้างนอกชั่วคราวเพื่อจะได้มีเงินมาลดค่าใช้จ่าย แต่โครงการบ้านจัดสรรบางแห่งกลับไม่มองตรงจุดนั้น ยึดงานทั้งหมดที่ทำค้างอยู่และอ้างเหตุไม่จ่ายเงินค้ำประกันผลงานและระบุว่าเป็นผู้ที่ทำงาน เพื่อสร้างความชอบธรรมให้กับโครงการที่จะสามารถดำเนินกิจกรรมต่อไปได้

16. ปัจจัยปัญหาการรับงานมากหลายจุดและดูแลไม่ทั่วถึง การที่ผู้รับเหมา รับงานจำนวนมากและหลายจุด ส่งผลกระทบในเรื่องของคุณภาพงานและระยะเวลาหรืออาจรวมไปถึงวัสดุที่เสียหายเนื่องจากการใช้แบบไม่รอบคอบและไม่ระมัดระวังขนาดการดูแลที่ดี หรืออาจผิดพลาดเนื่องจากการรีบดำเนินการ ทำให้ส่งผลเสียต่อค่าใช้จ่าย กำไรในแต่ละจุดที่คาดหวังว่าจะเป็นไปตามที่ตั้งไว้กลับกลายเป็นติดลบหรือเสมอตัว เพราะนำกำไรส่วนที่ได้ไปชดเชยส่วนที่เสียหาย จึงทำให้ระยะเวลาในการทำงานนั้นเหมือนสูญเปล่า การประเมินกำลังของทีมงาน การประเมินการดูแลควบคุมหรือการหมุนเวียนทุน ต้องเป็นไปอย่างรอบคอบ ไม่ประมาทเพียงเพราะเคยผ่านงานมามาก หรือประสบการณ์ทางด้านนี้มีเพียงพอ สถานการณ์เปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาสิ่งที่มองว่าใช้ ว่าได้ อาจไม่เป็นตามที่ประสงค์ การจะรับงานสามารถรับจำนวนมากได้หากมีศักยภาพของทีมงานและทุนเพียงพอ รวมทั้งการบริหารจัดการที่ดีพอ ความเสียหายที่เราคาดไม่ถึงและอาจมองข้าม คือ ค่าแรงงาน หากกระจายหลายจุดจำเป็นต้องใช้คนมาก และลงทุนมาก ดังนั้นถ้าแต่ละจุดสร้างผลงานออกมาไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายแรงงานในหนึ่งวันของแรงงานชุดนั้น ๆ การขาดทุนสะสมก็จะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนกลายเป็นปัญหาได้

17. ปัจจัยปัญหาการเรียกรับผลประโยชน์จากผู้ควบคุมงาน ผู้ควบคุมงานเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการตรวจรับมอบงาน ได้รับสิทธิ์จากทางโครงการให้ทำหน้าที่รักษาผลประโยชน์ของโครงการ ด้วยการตรวจสอบวัสดุที่นำมาใช้งานตรงตามข้อกำหนดหรือไม่ การก่อสร้างเป็นไปตามแบบหรือไม่ และรวมไปถึงการเซ็นรับงานในแต่ละงวดเพื่อเบิกจ่ายให้กับผู้รับเหมา ด้วยอำนาจ

หน้าที่และสิทธิที่ได้ ทำให้ผู้ควบคุมงานบางคนใช้ช่องทางนี้หาประโยชน์ให้กับตัวเองและพวกพ้อง โดยไม่คำนึงถึงความถูกต้องหรือคุณธรรม ซึ่งสามารถทำได้ทั้งสองช่องทางโดยสมรู้ร่วมคิดกับผู้รับเหมาบางรายในการเปลี่ยนข้อกำหนดหรือเงื่อนไขวัสดุในหน้างาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายโดยอาจตกลงกันเป็นเปอร์เซ็นต์หรือเงินเดือนแต่ละเดือน หรือการปรับหน้างานที่ไม่ตรงตามความเป็นจริง ให้สามารถส่งงานเพื่อเบิกจ่ายได้ เช่น งานงวดงานต้องมีการก่ออิฐทั้งหมดจึงจะสามารถส่งมอบงานได้ ก็ใช้วิธีการหลบเลี่ยงด้วยการก่อปิดบริเวณรอบผนังนอกทั้งหมดและก่อผนังบางส่วนที่มองเห็นจากภายนอกเพื่อร่นระยะเวลาการทำงานให้ได้หลายจุด และสามารถส่งมอบงานได้ โดยที่ผนังภายในเองยังก่ออิฐไม่เสร็จเรียบร้อยในทุกหลังที่ส่งมอบงาน ทำให้กลายเป็นปัญหาสะสมเรื่องการใช้จ่ายล่วงหน้าไปแล้ว โดยงานยังต้องตามเก็บให้ครบงวด เวลาที่เสียไปกับการเก็บงานก็ทำให้กินเวลางานในงวดต่อไปถูกยึดเวลาออก ซึ่งการทำลักษณะนี้มีผลดีกับผู้รับเหมาและผู้ควบคุมงานที่แบ่งปันประโยชน์ที่ได้ต่อกัน แต่เป็นความเสี่ยงที่จะทำให้งานไม่จบลงได้ง่าย เพราะเงินทุนหรือค่าใช้จ่ายในงวดนั้น ๆ ได้ถูกนำไปใช้แล้ว มีโอกาสที่งานหรืองานล่าช้ากว่ากำหนดไปมาก และหากไม่มีงานต่อเนื่องก็จำเป็นต้องหาเงินจากภายนอกมาช่วยเสริมให้งานเสร็จสิ้น จะเป็นการกู้ จำนอง หรือ เอาเงินงวดงานจากที่อื่นมาใช้แทนก็จะกลายเป็นปัญหาลูกโซ่ไม่รู้จบ

18. ปัจจัยปัญหาการเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากลูกค้า งานเพิ่มเติมที่เกิดจากการแก้ไขแบบแปลนโดยความประสงค์ของลูกค้าที่โครงการให้เงื่อนไขทำได้ การคิดราคางานเพิ่มเติมอาจต้องผ่านโครงการหรือบางโครงการอาจให้สรุปกันเองระหว่างลูกค้ากับผู้รับเหมา เมื่อได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว เมื่อค่าใช้จ่ายไม่ได้ผ่านโครงการทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการทำงานว่าจะสามารถเก็บเงินค่างานได้ครบ การตกลงจ้างและลงมือทำงานจึงต้องมีการทำสัญญาให้ชัดเจนถึงเงื่อนไขหรือรายละเอียด และแบ่งงวดการชำระเงินออกเป็นงวดตามการทำงาน อย่างน้อยก็ยังมีสิ่งยึดถือที่เป็นข้อตกลงกัน สิ่งที่ต้องระมัดระวัง คือ การเบี่ยงการชำระเงินในงวดสุดท้าย เนื่องจากการทำงานต้องเสร็จสิ้นจึงจะสามารถเบิกได้ แต่บางรายก็ชำระก่อนเพียงครึ่งเดียว หรือบางรายดึงการจ่ายงวดงานออกไปแบบไม่มีทีท่าว่าจะจ่ายได้ตอนไหน ผู้รับเหมาที่รับงานมีความเสี่ยงต่อการไม่ได้รับเงิน หรือโดนดึงการจ่ายให้ยาวนาน ทำให้ระบบการใช้จ่ายขาดสภาพคล่องและงานไม่บรรลุเป้าหมาย

19. ปัจจัยปัญหาการปรับเงินเนื่องจากส่งมอบงานล่าช้า ปัญหานี้เกิดได้จากหลายสาเหตุ การส่งมอบงานล่าช้าอาจจะเกี่ยวกับทุกเรื่องในระบบ 4M คือ เงิน แรงงาน เครื่องมือ หรือ วัสดุ และส่วนนอกเหนือจากนี้ คือ เรื่องการทำงานของผู้รับเหมาที่ขาดความรับผิดชอบในการดูแลเอาใจใส่

งาน หรือไม่เข้าตรวจหน้างาน หรือละทิ้งหน้างานบางหน่วย เนื่องจากมีงานที่รับไว้หลายแห่ง ซึ่งส่งผลทำให้การทำงานเกิดการผิดพลาด ต้องแก้ไขอยู่ตลอดเวลา สัญญาการก่อสร้างที่เป็นไปตามเงื่อนไขการปรับล่าช้าย่อมมีผลในทันที ปกติหากแบบมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงและทำให้มีผลกับเรื่องเวลาในการทำงาน มักมีข้อตกลงระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างในการขยายเวลาชดเชยการทำงานที่เสียไป และหากจะหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดการปรับเนื่องจากล่าช้า ควรมีการวางแผนการทำงานในแต่ละช่วงเวลา และปฏิบัติตามแผนที่กำหนดไว้ หากมีช่วงหนึ่งช่วงใดที่เกิดปัญหาในการทำงานและทำให้หลุดช่วงเวลานั้นออกไป ควรมีการปรับแผนงานในทันที เพื่อให้กลับมาทันในช่วงเวลาที่เหลือ การวางแผนงานก่อนการทำงานและการทำงานตามแผนงานที่ได้วางไว้ย่อมทำให้ปัญหาต่าง ๆ ไม่เกิดขึ้นและส่งผลดีกับทุกฝ่าย

20. ปัจจัยปัญหาที่เกิดจากการหยุดงานเนื่องจากเทศกาล การหยุดตามเทศกาลหรือวันหยุดนักขัตฤกษ์ ถือเป็นเรื่องปกติสำหรับการทำงานแต่ที่ไม่ปกติ คือ การหยุดต่อเนื่องยาวนานของแรงงาน เช่น กรณีเทศกาลสงกรานต์ เทศกาลปีใหม่ หรือเทศกาลตรุษจีน โดยเฉพาะเทศกาลสงกรานต์ถือเป็นเทศกาลที่มีวันหยุดยาวนานหลายวันอาจจะ 7-10 วัน หรือมากกว่านั้น แต่สิ่งหนึ่งที่สร้างความลำบากให้กับผู้รับเหมา คือ ระยะเวลาตามสัญญาที่หมดลงไปเรื่อย ๆ โดยไม่มีความก้าวหน้าของงาน เมื่อแรงงานได้กลับไปยังภูมิลำเนาแล้วอาจอยากพักอย่างต่อเนื่องได้เจอญาติพี่น้องที่แยกย้ายกันไปทำงานต่างถิ่นต่างที่ โดยไม่ได้คำนึงเวลาที่เสียไปของนายจ้าง โดยเฉพาะงานก่อสร้างที่ถูกบังคับด้วยเวลา บางหน่วยงานแรงงานหยุดต่อเนื่องยาวถึง 30 วัน นายจ้างไม่อาจปฏิเสธได้เนื่องจากมีข้อจำกัดเรื่องแรงงานที่ขาดแคลนอยู่แล้ว และการเปลี่ยนแปลงทีมงานระหว่างที่งานดำเนินการอยู่ก็ไม่ใช่เรื่องที่ดีทำให้งานไม่ต่อเนื่องหรืออาจมีปัญหามากกว่าชุดเดิมที่เคยทำก่อนหน้านี้ เนื่องจากความไม่เข้าใจต่อกันหรืออาจจะใช้เวลาในการปรับตัว ซึ่งก็เป็นอีกปัญหาที่ไม่อาจมองข้ามได้ การเตรียมแผนรองรับหรือวางแผนงานให้ช่วงเวลาที่หยุดยาวเป็นช่วงที่งานไม่จำเป็นต้องใช้แรงงานมากนัก อาจเป็นช่วงของงานที่ใช้ช่างเฉพาะทางหรือช่างเหมาช่วงย่อย การวางแผนงานจึงอาจช่วยแก้ไขปัญหาได้บ้าง ซึ่งขึ้นกับช่วงระยะเวลาที่รับงานมาด้วยว่าอยู่ในช่วงใด

21. ปัจจัยปัญหาการขาดแคลนวัสดุ การขาดแคลนวัสดุมีส่วนเกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจโดยตรง การผลิตที่ไม่ทันต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ ราคาที่สูงขึ้น การกักตุนสินค้า การส่งออกต่างประเทศมากขึ้น ความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัยมีมาก ในอดีตเคยมีปัญหาเรื่องการขาดแคลนปูนซีเมนต์ในพื้นที่จังหวัดระยอง เนื่องจากมีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม และการก่อสร้าง

ที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการขยายตัว การสั่งซื้อปูนซีเมนต์ต้องใช้ระบบบัตรประชาชน 1 ใบสั่งซื้อได้ 20 ลูก/ วัน เท่านั้น เนื่องจากในท้องตลาดมีไม่เพียงพอ เพราะนิคมอุตสาหกรรมมีการใช้เป็นจำนวนมาก ร้านค้าต้องการขายได้มากจึงต้องขายให้กับนิคมอุตสาหกรรมมากกว่า ส่วนใหญ่สินค้าก่อสร้างที่ขาดแคลนมักเป็นสินค้าที่ใช้เป็นหลักและใช้จำนวนมาก ราวละมาก ๆ เช่น เหล็กเส้นและปูนซีเมนต์ แต่ปัจจุบันการขาดแคลนไม่ได้เกิดจากการผลิต แต่เกิดจากการกักตุนสินค้าของตัวแทนจำหน่าย ทั้งนี้ เพื่อต้องการรอจังหวะเพื่อเพิ่มราคาสินค้า หรือโดยการร่วมมือของกลุ่มผู้ผลิตสินค้านั้น ๆ ทำให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักเพื่อรอสินค้า ปัจจุบันปัญหาเหล่านี้ได้ลดลงไปมาก เนื่องจากรัฐบาลจะเข้ามาดูแลเพื่อไม่ต้องการให้กระทบกับเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

22. ปัจจัยปัญหาความล่าช้าจากการตรวจรับงานและชำระเงิน โครงการบ้านจัดสรรทุกโครงการจะมีผู้ควบคุมงานเพื่อทำการตรวจสอบความถูกต้องของงานและเซ็นรับรองงวดงานนั้น ๆ ว่าได้ทำถูกต้องและครบตามงวดงานนั้นแล้ว และจะมอบให้ผู้รับเหมานำส่งโครงการเพื่ออนุมัติจ่าย ปัญหาที่เกิดขึ้น ส่วนมากเกิดจากบุคคลมากกว่าระบบ เช่น การดึงเวลาการตรวจรับงานหรือดึงการส่งเรื่องเพื่อขออนุมัติจ่าย บางโครงการอาจเกิดจากผู้ควบคุมงานเพียงเพื่อต้องการผลประโยชน์ หรือบางโครงการอาจสั่งผู้ควบคุมงานให้ชะลอการตรวจรับงานออกไปจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ตัวอย่างของการชะลอการตรวจงานนั้นมีกรณีศึกษาจากประสบการณ์ของผู้ตอบแบบสอบถาม เนื่องจากเงินประกันผลงานสะสมจำนวนมากและงานที่รอตรวจรับงวดสุดท้ายอีกหลายหน่วย ซึ่งปริมาณเงินมีจำนวนมาก โดยขณะนั้นโครงการอาจมีปัญหาดสภาพคล่อง หรือจะด้วยความเสียหายจำนวนเงินดังกล่าว จึงมีคำสั่งให้ผู้ตรวจงานไม่ต้องเข้าหน้างาน โดยตามระบบนั้นผู้ควบคุมงานจะต้องเซ็นรับรองเพื่อนำส่ง แต่เมื่อไม่มีการเซ็นรับรองทางโครงการจึงปฏิเสธการจ่ายและเวลานั้นนานมาก ขึ้น ทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนไม่สามารถหาเงินมาได้ จำเป็นต้องขยับขยายออกหางาน เพื่อหารายได้ข้างนอกมาเสริมเพื่อรอการส่งจ่าย แต่ก็ยังไม่มิตีท่าว่าจะได้ ผู้รับเหมาจึงจำเป็นต้องรับงานนอกแบบเต็มตัว ต้องมีการขนย้ายวัสดุและคนงานเพื่อทำงาน แต่ภายในโครงการก็ยังคงมีอยู่เท่าที่จำเป็น ทำให้โครงการใช้เป็นข้ออ้างในการยึดงาน โดยแจ้งผ่านทางหัวหน้างานของผู้รับเหมาว่าได้ทำงาน จึงขอยึดงานและให้ขนย้ายออกทั้งหมด และผู้รับเหมาเองก็ไม่ได้รับเงินใด ๆ ทั้งสิ้น นี่เป็นกรณีตัวอย่างของการตรวจรับงานและชำระเงิน การแก้ปัญหาที่ต้องชัดเจนเรื่องสัญญาการยึดถือเงินค่าประกันผลงาน มีหนังสือรับรองการหักหรือระยะเวลาการนำส่งคืนที่แน่นอน และระบุการตรวจรับงานภายในระยะเวลา หากไม่ปฏิบัติตามนั้นให้ถือเสมือนว่าได้ตรวจรับงานแล้ว

หนังสือสัญญาควรเป็นเอกสารที่ถูกทำถูกต้องตามกฎหมายปิดอากรแสตมป์เรียบร้อยแล้ว เพื่อว่าเมื่อมี
ปัญหาสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้

บทที่ 5

อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจในภาคตะวันออกของประเทศไทย ทำให้เกิดการขยายตัวในทุก ๆ ด้าน มีการเคลื่อนย้ายประชากรจากแหล่งอาศัยเดิมเพื่อเข้ามาอยู่ในระบบงานแหล่งใหม่ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถูกพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัย ทรัพยากรมีการเคลื่อนตัวในทุกมิติทั้งเรื่อง คน เงิน วัสดุ และเครื่องมือ การรับเหมาก่อสร้างก็เป็นอีกหนึ่งอาชีพที่มีการเคลื่อนไหวอย่างมากได้เกิดผู้รับเหมาใหม่ ๆ ขึ้นอย่างมากมาย ทั้งผู้ที่มีประสบการณ์และไม่มีประสบการณ์ทางด้านงานรับเหมาปัญหาที่ตามมาและค่อนข้างเป็นปัญหาหลัก ๆ ของงานรับเหมาก่อสร้าง คือ งานไม่มีคุณภาพ เกิดการผิดพลาดในการทำงาน มีการแก้ไขและซ่อมแซมกับปัญหาที่เกิดจากการทำงานนั้น ๆ ทำให้เกิดความเสียหายที่จะทำให้เกิดการขาดทุนหรือทำงานไม่แล้วเสร็จ คุณภาพของงานต่ำกว่ามาตรฐาน จึงมีการควบคุมและออกมาตรการในการดูแลควบคุมอย่างเข้มข้นและใกล้ชิด อีกทั้งผู้รับเหมาเองก็มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันสูง และตัดราคาในการรับงานจึงมีโอกาสเสี่ยงสูงกับการรับเหมาก่อสร้างนั้น ๆ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาในเรื่องของปัญหาต่าง ๆ ที่เป็นความเสี่ยงต่อการรับเหมาก่อสร้างกับโครงการบ้านจัดสรรและเพื่อหาแนวทางแก้ปัญหที่เกิดขึ้นนั้นร่วมกันระหว่างโครงการและผู้รับเหมาก่อสร้าง

ขอบเขตของงานวิจัยเป็นการวิจัยในเชิงสำรวจ โดยทำแบบสอบถามความคิดเห็นต่อผู้เกี่ยวข้องโดยตรง คือ ผู้รับเหมาก่อสร้าง และได้ทำการสำรวจในโครงการบ้านจัดสรรที่กำลังดำเนินการจำนวน 15 โครงการ ในเขตพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดระยอง แบบสอบถามมีทั้งสิ้น 150 ชุด และได้การตอบรับกลับมาทั้งสิ้น 93 ชุด คิดเป็นร้อยละ 62 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ยกลาง และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน

สรุปผลการวิจัย

1. ข้อมูลทั่วไปผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีทั้งสิ้น 93 ราย คิดเป็นร้อยละ 62 โดยรวมทั้งผู้รับเหมาหลัก ผู้รับเหมาช่วงและผู้รับเหมาย่อย โดยจำแนกปัญหาออกทั้งหมดเป็น 22 ปัญหา พร้อมทั้งหาอัตราส่วนร้อยละ ค่าเฉลี่ยกลางและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของแต่ละปัญหาเพื่อชี้ชัดเจกว่าปัญหาใดมีปัญหามากที่สุด และลดลงไปตามสัดส่วนของปัญหาทั้งหมด จึงได้ทำการ

ออกแบบสอบถาม และหาข้อมูลเพิ่มเติม จากผู้ที่มีประสบการณ์ในการรับเหมาก่อสร้าง เพื่อใช้ ข้อมูลที่ได้เป็นแนวทางในการนำเสนอและเพื่อปรับใช้สำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างและโครงการ เพื่อลดปัญหาความขัดแย้งและหาจุดลงตัวร่วมกัน ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ ได้จัดหมวดแยกด้านสถานประกอบการ การศึกษา ประสบการณ์ และอายุ โดยข้อมูลที่ได้มี ดังนี้

- 1.1 สถานประกอบการ แยกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ นิติบุคคล และบุคคลธรรมดา
นิติบุคคล มีอัตราส่วนร้อยละ 9.68 และบุคคลธรรมดา มีอัตราส่วนร้อยละ 90.32
- 1.2 การศึกษา แยกได้เป็น 4 ระดับ คือ ปริญญา อนุปริญญา มัธยมศึกษา และ
ประถมศึกษา ระดับปริญญา มีอัตราส่วนร้อยละ 6.45 อนุปริญญา มีอัตราส่วนร้อยละ 16.13
มัธยมศึกษา มีอัตราส่วนร้อยละ 35.48 ประถมศึกษา มีอัตราส่วนร้อยละ 41.94
- 1.3 ประสบการณ์ แยกตามสัดส่วนได้ ดังนี้ ประสบการณ์ 1-10 ปี มีอัตราส่วนร้อยละ
53.77 ประสบการณ์ 11-20 ปี มีอัตราส่วนร้อยละ 39.78 ประสบการณ์ 21-30 ปี มีอัตราส่วนร้อยละ
6.45
- 1.4 อายุ แยกเป็น 4 ช่วง ดังนี้ ช่วงอายุระหว่าง 20-30 ปี มีอัตราส่วนร้อยละ 10.75
ช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี มีอัตราส่วนร้อยละ 39.78 ช่วงอายุระหว่าง 41-50 ปี มีอัตราส่วนร้อยละ
36.57 ช่วงอายุตั้งแต่ 51 ปีขึ้นไป มีอัตราส่วนร้อยละ 12.90
2. ปัจจัยของปัญหาที่เกิดขึ้นมากที่สุด 5 อันดับแรก
จากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่เป็นปัญหามากสุด 5 อันดับแรกมี ดังนี้
 - 2.1 การขาดแคลนแรงงาน มีอัตราส่วนร้อยละ 55.93
 - 2.2 ค่าแรงงานที่เพิ่มสูงขึ้น มีอัตราส่วนร้อยละ 43.02
 - 2.3 ค่าวัสดุที่เพิ่มสูงขึ้น มีอัตราส่วนร้อยละ 37.63
 - 2.4 ขาดแคลนช่างฝีมือเฉพาะทาง มีอัตราส่วนร้อยละ 40.86
 - 2.5 ค่าก่อสร้างที่ถูกกำหนดโดยโครงการ มีอัตราส่วนร้อยละ 33.33

อภิปรายผลการศึกษาปัญหา

จากการศึกษาเรื่อง ปัญหาความเลื่อมต่อการขาดทุนของการรับเหมาก่อสร้างกับงานโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง โดยศึกษาและหาข้อมูลจากโครงการบ้านจัดสรรที่กำลังดำเนินการทั้งสิ้น 15 แห่ง อภิปรายผลการศึกษาได้ ดังนี้

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 90.32 เป็นการประกอบกิจการแบบบุคคลธรรมดาและมีการศึกษาระดับประถมศึกษาร้อยละ 41.94 ประสบการณ์การทำงานอยู่ระหว่าง 1-10 ปี ร้อยละ 53.77 ช่วงอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 39.78

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้ ในด้านกิจการใกล้เคียงกับข้อมูลของหน่วยราชการที่ได้รวบรวมงานวิจัยจากทั่วประเทศ คือ ร้อยละ 76.8 เป็นการจัดตั้งในรูปแบบของบุคคลจากข้อมูลพบว่า ในด้านการศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับประถมศึกษา ซึ่งมีผลต่อการทำงานเป็นอย่างมาก เนื่องจากวิวัฒนาการของการทำงานได้เปลี่ยนรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น และจำเป็นต้องเกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่าง ๆ ที่ต้องอ้างอิงมาตรฐาน ซึ่งการทำงานในรูปแบบเดิม ๆ อาจไม่คุ้นเคยตามไม่ทันทำให้เกิดปัญหาทางด้านการเรียนรู้กับสิ่งใหม่ ๆ รวมทั้งความไม่เข้าใจในเรื่องสัญญาจ้าง ที่มีรายละเอียดอ่อนซึ่งมีผลโดยตรงต่อการทำงานและเป็นปัญหาความเลื่อมระดับหนึ่ง ประสบการณ์การทำงานที่อยู่ระหว่าง 1-10 ปี ถือว่ายังไม่มากสำหรับกิจการรับเหมาก่อสร้าง เนื่องจากการรับเหมาก่อสร้างต้องเกี่ยวพันกับหลายสิ่งหลายอย่าง รวมทั้งการบริหารคน การบริหารจัดการเรื่องเงิน การบริหารวัสดุ การบริหารเครื่องมือเครื่องจักร การประสานงานการติดต่อ เหล่านี้ต้องการการเรียนรู้และมีประสบการณ์สูง เพื่อที่จะบริหารจัดการได้โดยไม่ติดขัดและสามารถดำเนินงานได้แบบต่อเนื่อง ช่วงอายุ 31-40 ปี เป็นช่วงระหว่างวัยกำลังทำงาน และการเรียนรู้ รวมทั้งสภาพของจิตใจที่ต้องมีความอดทน และรับแรงกดดันจากหลาย ๆ เรื่องในเวลาเดียวกันได้ อายุและประสบการณ์ที่สูงจะสามารถทำให้ผ่านภาวะวิกฤตของช่วงปัญหานั้น ๆ ไปได้

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การจัดทำแบบสอบถามครั้งนี้ เป็นการจัดทำแบบกลุ่มไม่ได้จัดแยกคำตอบออกเป็นแต่ละด้าน เช่น คำตอบที่ได้จากการศึกษาที่แตกต่างกัน หรือคำตอบที่ได้จากประสบการณ์ที่ต่างกัน ซึ่งจะทำให้มีความละเอียดและแม่นยำมากยิ่งขึ้น แบบสอบถามจัดทำเฉพาะกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง อาจมีการจัดทำสำหรับโครงการเพื่อได้ข้อมูลที่รอบด้านมากขึ้น

บรรณานุกรม

กรมที่ดิน. (2535). ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (ปว.286).

กรุงเทพฯ: กระทรวงมหาดไทย.

บริษัท วินเทจวิศวะกรรม จำกัด (มหาชน). (2556). รายงานประจำปี 2556. เข้าถึงได้จาก

http://www.56-1.com/reports/VTE/VTE_13AR_th.pdf

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน 2543. (2543, 4 พฤษภาคม). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 1.

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน 2543. (2543, 17 พฤศจิกายน). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 6-9.

วิจิต อุ๋น. (2550). การวิเคราะห์ข้อมูลในการวิจัยเชิงคุณภาพ. (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ:

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วิสูตร จิระคำเก่ง. (2556). การบริหารงานก่อสร้าง. (พิมพ์ครั้งที่ 2). ปทุมธานี: วรณกวี.

วิสูตร จิระคำเก่ง. (2558). การประมาณราคาก่อสร้าง (พิมพ์ครั้งที่ 4). ปทุมธานี: วรณกวี.

สมาคมช่างเหมาไฟฟ้าและเครื่องกลไทย. (ม.ป.ป.). ประเภทของความเสี่ยง. เข้าถึงได้จาก

http://www.temcathai.com/activities/documents/201012/activities_1012_02_2.pdf

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
แบบสอบถามเพื่อการวิจัย



แบบสอบถามงานนิพนธ์

เรื่อง ปัญหาความเสี่ยงต่อการขาดทุน ของผู้รับเหมาต่อการรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร
ในเขตพื้นที่ อำเภอเมือง จังหวัดระยอง

คำชี้แจง

1. แบบสอบถามชุดนี้มุ่งเน้นที่จะศึกษา ปัญหาความเสี่ยงต่อการขาดทุนของผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร ในเขตพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดระยอง
2. แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 2 ตอน ได้แก่
 - ตอนที่ 1 ข้อมูลเจ้าของกิจการรับเหมา
 - ตอนที่ 2 ข้อมูลคำถามปัญหาความเสี่ยงต่อการขาดทุน ของผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร
3. งานวิจัยฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการศึกษาเท่านั้น มิได้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเป็นประโยชน์ต่อฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด การจัดทำครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรับทราบปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในงานทางด้านรับเหมาก่อสร้าง และเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย ในการที่จะนำไปปรับใช้เพื่อแก้ปัญหา ร่วมกัน

นายพงศ์พล ชีระสาร

นิติศาสตรบัณฑิต หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (วศ.ม.)

สาขาวิชาเทคโนโลยีวิศวกรรม กลุ่มวิชาการจัดการงานก่อสร้าง

คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

ตอนที่ 2: ปัญหาความเสี่ยงต่อการขาดทุน ของผู้รับเหมาต่อการรับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร

คำชี้แจง: กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ ในช่องทางขวามือตามลำดับความสำคัญของความคิดเห็น

เกี่ยวกับปัญหาความเสี่ยงต่อการขาดทุน ของผู้รับเหมาต่อการรับเหมาก่อสร้าง โครงการบ้านจัดสรร

ความคิดเห็นมากที่สุด หมายถึงเท่ากับ 5 คะแนน

ความคิดเห็นมาก หมายถึงเท่ากับ 4 คะแนน

ความคิดเห็นปานกลาง หมายถึงเท่ากับ 3 คะแนน

ความคิดเห็นน้อย หมายถึงเท่ากับ 2 คะแนน

ความคิดเห็นน้อยที่สุด หมายถึงเท่ากับ 1 คะแนน

หัวข้อ	ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น	5	4	3	2	1
1	ปัญหาขาดแคลนแรงงาน					
2	ปัญหาสภาพคล่องของโครงการเรื่องการจ่ายเงินค่างาน					
3	ปัญหาราคาวัดวัสดุที่เพิ่มสูงขึ้น					
4	ปัญหาการเปลี่ยนแปลงแก้ไข ทำให้งานล่าช้า ค่าใช้จ่ายเพิ่ม					
5	ปัญหาราคาค่าก่อสร้างที่ถูกกำหนดโดยโครงการ					
6	ปัญหาเรื่องภาษีอากร และการหักเงินค้ำประกันผลงาน					
7	ปัญหาการขาดแคลนช่างฝีมือและช่างเฉพาะทาง					
8	ปัญหาค่าแรงงานที่เพิ่มสูงขึ้น					
9	ปัญหาการคืนเงินค้ำประกันผลงานเมื่อครบกำหนด					
10	ปัญหาการขาดแคลนวัสดุคิบ					
11	ปัญหาการหลีกเลี่ยงการชำระเงินเพิ่มเติมจากลูกค้า					
12	ปัญหาการถูกปรับเงินเนื่องจากส่งมอบงานล่าช้า					
13	ปัญหาความล่าช้าจากการตรวจรับงานและจ่ายค่างวด					
14	ปัญหาการทำผิดกฎหมายเรื่องแรงงานต่างด้าว					
15	ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรที่มีประสิทธิภาพในการทำงาน					
16	ปัญหาการเรียกร้องผลประโยชน์จากผู้ควบคุมงาน					
17	ปัญหาการทิ้งงานของผู้รับเหมารายย่อย					
18	ปัญหาวันหยุดเทศกาลและการหยุดงานที่ยาวนาน					
19	ปัญหาการแบ่งงวดงานที่ไม่เป็นธรรม					
20	ปัญหาการรับงานมากเกินไปจนกำลังคนไม่ทั่วถึง					
21	ปัญหาการกู้เงินนอกระบบ เพื่อนำมาใช้หมุนเวียน					
22	ปัญหาการนำเงินค่างานไปใช้ผิดประเภท					