

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร  
ระดับราคา 1-4 ล้านบาท ในจังหวัดนนทบุรี

The Contractors Selection of New Developer for 1-4 Million Baht Housing Project  
in Nonthaburi Province

พรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ<sup>1</sup> และ วิรุฬ ภิรมยาภรณ์<sup>2</sup>

ภาควิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปทุมธานี 12121<sup>1,2</sup>

E-mail: pornraht@tbs.tu.ac.th<sup>1</sup> wiroon\_bank@hotmail.com<sup>2</sup>

### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้ช่วยให้เห็นถึงปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ที่เพิ่งเข้ามาทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสิทธิภาพ จะนำมาซึ่งความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยงานวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาคูณสมบัติทั้งหมด 19 คูณสมบัติ ที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ด้วยการเก็บข้อมูลผ่านแบบสอบถามจากผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีทั้งหมด 32 บริษัท ที่มีโครงการระดับราคาเริ่มต้นระหว่าง 1-4 ล้านบาท ซึ่งจากผลการศึกษาจะเห็นได้ว่า เกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมา ที่ผู้ประกอบการรายใหม่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญมากที่สุด 5 อันดับแรกคือ ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง, ความสามารถในการบริหารโครงการ, ประสิทธิภาพของผู้รับเหมาก่อสร้าง, ความสามารถในการก่อสร้าง และการเข้าถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง (ตามลำดับ) ซึ่งลักษณะของเพศที่แตกต่างกันของผู้ประกอบการส่งผลให้เกิดแตกต่างในการตัดสินใจคัดเลือกผู้รับเหมา โดยพบว่า ผู้ประกอบการเพศชายได้ให้

ความสำคัญสูงที่สุดกับคุณสมบัติด้านประสบการณ์ของผู้รับเหมาก่อสร้าง ส่วนผู้ประกอบการเพศหญิงได้ให้ความสำคัญสูงที่สุดกับคุณสมบัติด้านความสามารถในการบริหารโครงการมากกว่า

**คำสำคัญ:** การคัดเลือกผู้รับเหมา, ผู้ประกอบการรายใหม่, โครงการบ้านจัดสรร, จังหวัดนนทบุรี

### Abstract

This research aims to examine the factors which influence the decisions in hiring contractors for housing project by new developers who just started the real estate business. Effective contractors will bring success to the construction projects. Therefore, it is important to establish criteria for selecting contractors. The research used the questionnaire which consisted of 19 criteria to be considered when selecting contractors to survey the opinions of 32 developers of housing projects located in Nonthaburi province in the price range between 1-4 MB. The findings revealed the five most

important criteria for contractor selection as previous performance, project management skills, years of experience, construction skills and accessibility to contractor, respectively. Moreover, it was found that different genders gave value to different criteria in contractor selection. Male developers placed an emphasis on previous performance while female developers valued Project management skills.

**Keywords:** contractor selection, new developers, housing projects, nonthaburi province

## 1. บทนำ

ในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรต้องกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาคุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้เป็นองค์ประกอบในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของผู้รับเหมาก่อสร้างตัวอย่างเช่น เงินทุนหมุนเวียน ประสบการณ์ในการทำงาน ผลงานที่ผ่านมา และบุคลากรหลัก เป็นต้น

งานวิจัยนี้จึงมุ่งเน้นศึกษาคุณสมบัติที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร ระดับราคา 1-4 ล้านบาทที่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะบริษัทจำกัดในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพ ซึ่งสาเหตุที่เลือกกลุ่มตัวอย่างในจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีมีทำเลที่ตั้งที่ ขนาดของพื้นที่ การคมนาคม และสิ่งอำนวยความสะดวกที่

เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทั้งจากรถไฟฟ้าสายสีม่วงโครงการทางหลวงพิเศษบางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี และห้างสรรพสินค้า Central WestGate ซึ่งมีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศ ที่เริ่มเปิดให้บริการไปเมื่อปลายเดือนสิงหาคม ปี 2558 [1] ส่งผลให้ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรรายใหม่จำนวนมากเลือกเริ่มต้นธุรกิจในพื้นที่นี้ โดยจากสถิติในปี 2557 มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลรวมทั้งหมดประมาณ 246 โครงการ โดยในจำนวนนี้มีโครงการอยู่ในเขตจังหวัดนนทบุรีจำนวนทั้งสิ้น 46 โครงการ ซึ่งมากเป็นอันดับสองรองจากกรุงเทพฯ [2]

## 2. วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อสำรวจหาความถี่และวิเคราะห์ถึงคุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อการคัดเลือกของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร
2. เพื่อวิเคราะห์ความแตกต่างของทัศนคติของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรเพศชายและเพศหญิง ที่มีต่อคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง
3. เพื่อจัดลำดับความสำคัญคุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อการคัดเลือกของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร

## 3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วรากร [3] ได้ศึกษาปัจจัยในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้แบ่งคุณสมบัติในการคัดเลือก

ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ทั้งหมด 8 ปัจจัย ดังนี้ (1) ความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ (2) ประสบการณ์ (3) ฐานะทางการเงิน (4) ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่ (5) ความเชี่ยวชาญเทคนิคการก่อสร้าง (6) บุคลากรหลัก (7) ผลงานโครงการที่ผ่านมา (8) ความสัมพันธ์กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างและจากผลการศึกษานั้น พบว่าโดยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะคัดเลือกผู้รับเหมาระบบสาธารณูปโภคโดยให้ความสำคัญกับ ความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ, ประสบการณ์, ฐานะทางการเงินของผู้รับเหมา, ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่, ความเชี่ยวชาญเทคนิคการก่อสร้าง, บุคลากรหลัก, ผลงานโครงการที่ผ่านมา และความสัมพันธ์กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง ตามลำดับ

พินันชัย [4] ได้ศึกษาปัจจัยที่ใช้ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งปัจจัยที่วัดค่าได้และปัจจัยด้านความคิดเห็นและค่าน้ำหนักของปัจจัยเหล่านี้ ด้วยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับในมุมมองของเจ้าของโครงการและผู้รับเหมา และพัฒนาแนวทางการเลือกผู้รับเหมา ซึ่งทำการเก็บข้อมูลภายในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยแบ่งคุณสมบัติที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นดังต่อไปนี้ (1) ผลงานที่ผ่านมาในอดีตและปัจจุบัน (2) ความสามารถทางการเงิน (3) บุคลากรและแรงงาน (4) การจัดการและการบริหารงานโครงการ (5) เครื่องจักรและการนำเทคโนโลยีมาใช้ (6) ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ซึ่งจากผลการวิจัยเห็นได้ว่าปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในมุมมองของเจ้าของโครงการ คือ ผลงานที่ผ่านมาใน

อดีตและปัจจุบัน, ความสามารถด้านการเงิน และบุคลากรและแรงงาน ตามลำดับ (ตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 ปัจจัยในการคัดเลือกผู้รับเหมาสำหรับระบบออกแบบและก่อสร้าง

ปัจจัยที่ใช้ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง	ร้อยละค่าน้ำหนักความสำคัญ		
	มุมมองของเจ้าของ	มุมมองของผู้รับเหมา	ผลต่าง
ผลงานที่ผ่านมาในอดีตและปัจจุบัน	22.9	28.8	5.9
ความสามารถทางการเงิน	22.4	18.9	3.5
บุคลากรและแรงงาน	19.0	16.8	2.2
การจัดการและการบริหารงานโครงการ	12.7	17.5	4.8
เครื่องจักรและการนำเทคโนโลยีมาใช้	11.7	8.2	3.5
ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม	11.3	9.8	1.5
รวม	100	100	21.4

รัชติยา [5] ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างของผู้บริโภคในเขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร จากกลุ่มผู้บริโภค 250 ราย และนำข้อมูลมาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความความถี่ ค่าเฉลี่ย ค่าร้อยละได้กำหนดคุณสมบัติที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง มีทั้งหมด 7 คุณสมบัติ ดังต่อไปนี้ (1) ด้านผลิตภัณฑ์ (2) ด้านราคา (3) ด้านการจัดจำหน่าย (4) ด้านการส่งเสริมการตลาด (5) ด้านบุคลากรผู้ให้บริการ (6) ด้านกระบวนการให้บริการ (7) ด้านปัจจัยการสร้ง

และนำเสนอลักษณะทางกายภาพและจากผลการวิจัยพบว่า คุณสมบัติผู้รับเหมาที่ใช้ในการคัดเลือกและอยู่ในระดับสำคัญมาก ได้แก่ ปัจจัยด้านการสร้างและการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ, ปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ, ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์, ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด, ปัจจัยด้านบุคลากรผู้ให้บริการ, ปัจจัยด้านราคา, ปัจจัยด้านการจำหน่ายตามลำดับ (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ผลการวิจัยปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างของผู้บริโภคในเขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการ	ค่าเฉลี่ย	แปลผล	ลำดับที่
ด้านผลิตภัณฑ์	4.19	มาก	3
ด้านราคา	3.95	มาก	6
ด้านการจัดจำหน่าย	3.93	มาก	7
ด้านการส่งเสริมการตลาด	4.12	มาก	4
ด้านบุคลากรผู้ให้บริการ	4.03	มาก	5
ด้านกระบวนการให้บริการ	4.22	มาก	2
ด้านปัจจัยการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ	4.27	มาก	1

#### 4. ขอบเขตการวิจัย

งานวิจัยนี้ศึกษาคุณสมบัติที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร ระดับราคา 1-4 ล้านบาท และดำเนินธุรกิจในลักษณะบริษัทจำกัด ในจังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 36 บริษัท และได้เก็บข้อมูลผ่านการสัมภาษณ์ และทำแบบสอบถามกับผู้ประกอบการ

จำนวนทั้งสิ้น 32 บริษัท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88.89 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด

#### 5. วิธีการวิจัยการ

##### 5.1 การวิเคราะห์ข้อมูล และสถิติที่ใช้

วิธีการทางสถิติที่ใช้คือ สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) ประกอบด้วย ร้อยละ ความถี่ ค่าเฉลี่ย และค่าถ่วงน้ำหนัก ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์ได้ 2 ลักษณะ ดังนี้

5.1.1 สถิติเชิงปริมาณ ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามและลักษณะของโครงการบ้านจัดสรร ได้แก่ เพศ, อายุ, ระดับการศึกษา, ตำแหน่งงาน, ประสบการณ์ในการทำงาน ธุรกิจโครงการบ้านจัดสรร, จำนวนโครงการบ้านจัดสรร, รูปแบบของโครงการบ้านจัดสรร, สถานที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรร, ลักษณะของบริษัท, ทุนจดทะเบียน, รูปแบบการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และแหล่งข้อมูลในการค้นหาผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นต้น

5.1.2 สถิติเชิงคุณภาพ ได้แก่ การวิเคราะห์คุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อคัดเลือกของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มคุณสมบัติหลักและคุณสมบัติย่อยดังต่อไปนี้

(1) ผลงานที่ผ่านมาในอดีตและปัจจุบัน ซึ่งแบ่งได้เป็น 3 คุณสมบัติย่อยคือ

##### 1. ประสบการณ์ของผู้รับเหมาก่อสร้าง

แสดงถึงความสามารถของผู้รับเหมาก่อสร้างในการทำงานที่มีลักษณะคล้ายกันได้สำเร็จลุล่วง

##### 2. ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง

พิจารณาในด้านคุณภาพงาน, ความตรงต่อเวลา, ประวัติการจ้างรับเหมา และความผิดพลาดที่เคยเกิดขึ้น

### 3. ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่ปัจจุบัน

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีปริมาณงานในมือไม่มากจนเกินไป ทำให้มีทรัพยากรบุคคลและเครื่องจักรเพียงพอในการดำเนินงาน และมีเวลาให้กับโครงการอย่างเต็มที่

(2) การก่อสร้างและการบริหารโครงการซึ่งแบ่งได้เป็น 4 คุณสมบัติย่อยคือ

#### 1. ความสามารถในการบริหารโครงการ

ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทั้งทางด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง, คุณภาพของงาน และระยะเวลาในการดำเนินงาน เป็นต้น

#### 2. ความสามารถในการก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความเชี่ยวชาญพิเศษในเทคนิคการก่อสร้าง โดยมีบุคลากรที่มีความสามารถและเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อช่วยให้การก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

#### 3. ระยะเวลาในการก่อสร้างน้อย

ผู้รับเหมาก่อสร้างสามารถดำเนินงานก่อสร้างได้เร็วกว่าแผนงานที่ตกลงกันเอาไว้

#### 4. การเข้าถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีการดำเนินงานที่โปร่งใสสามารถตรวจสอบได้ง่าย

(3) ราคาผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งแบ่งเป็น 2 คุณสมบัติย่อยคือ

#### 1. ราคาผู้รับเหมาก่อสร้างสมเหตุสมผล

ผู้รับเหมาก่อสร้างเสนอราคาที่เหมาะสมผลตามที่จะเป็น เมื่อเทียบกับต้นทุนและคุณภาพของผลงานที่แล้วเสร็จ

#### 2. ราคาผู้รับเหมาก่อสร้างถูกกว่ารายอื่น

ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการต่ำลงและความสามารถในการทำกำไรของโครงการนั้นมีมากขึ้น

(4) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างกับบุคคลอื่นแบ่งได้เป็น 2 คุณสมบัติย่อยคือ

#### 1. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างกับร้านค้าวัสดุก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความสัมพันธ์อันดีกับร้านค้าวัสดุก่อสร้างรวมถึงผู้ให้บริการขายหรือเช่าเครื่องจักรจะยิ่งทำให้งานก่อสร้างราบรื่นไปได้มากยิ่งขึ้น

#### 2. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความสัมพันธ์อันดีกับหน่วยงานภาครัฐปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมการก่อสร้างได้อย่างดีเยี่ยม ยิ่งทำให้งานก่อสร้างดำเนินไปอย่างรวดเร็วมากขึ้น

(5) ความสามารถทางการเงิน

#### ฐานะทางการเงินของผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดี พิจารณาได้จากงบการเงินของบริษัท, อัตราส่วนทางการเงิน และวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

(6) บุคลากร แรงงาน และเครื่องจักร แบ่งเป็น 3 คุณสมบัติย่อยคือ

#### 1. ประสิทธิภาพของบุคลากรในบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างมีบุคลากรหลักที่มีประสบการณ์, คุณวุฒิ และ ความเชี่ยวชาญ ที่สอดคล้องกับลักษณะของโครงการที่จะก่อสร้าง

## 2. ความพร้อมของแรงงานก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีทรัพยากรแรงงานที่มีความชำนาญที่หลากหลาย และมีประสิทธิภาพ

## 3. เครื่องมือและเครื่องจักรมีเพียงพอและพร้อมใช้งาน

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีทรัพยากรเครื่องมือและเครื่องจักรที่จำเป็นสำหรับก่อสร้างเพียงพอ โดยเครื่องจักรอยู่ในสภาพดี มีอายุการใช้งานไม่เกินกำหนด และมีการซ่อมบำรุงอยู่เสมอ

## (7) ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม

การคำนึงถึงความปลอดภัยในการก่อสร้าง

พิจารณาจากประวัติเรื่องความปลอดภัยที่ผ่านมา การใช้อุปกรณ์ก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน และนโยบายความปลอดภัยของผู้รับเหมาก่อสร้าง

## (8) ความน่าเชื่อถือของผู้รับเหมาก่อสร้าง แบ่งเป็น 3 คุณสมบัติย่อยคือ

### 1. จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคล

ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินธุรกิจในรูปแบบบริษัท จำกัดหรือบริษัทมหาชน ซึ่งแสดงถึงความมั่นคงของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างมากขึ้น

### 2. ผู้รับเหมาก่อสร้างอยู่ภายใต้การรับรองของสมาคม

ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ลงทะเบียนในสมาคมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง จะยิ่งช่วยเสริมความมั่นใจให้กับผู้จ้างงาน

### 3. วิศวกรในบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างต้องมีใบประกอบวิชาชีพ

วิศวกรในสาขาต่างๆ ของบริษัทผู้รับเหมาต้องได้รับใบประกอบวิชาชีพขั้นต่ำ คือ ภาควิศวกร เป็นต้น

## 5.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 32 บริษัท คือ แบบสอบถาม ซึ่งลักษณะของแบบสอบถามที่ใช้นั้นแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม และข้อมูลลักษณะของโครงการ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลคุณสมบัติผู้รับเหมาที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือก จะถูกวัดความสำคัญด้วยการให้คะแนน (Rating scale) ซึ่งแบ่งออกเป็น 5 ลำดับ ได้แก่ความสำคัญลำดับมากที่สุด, ลำดับมาก, ลำดับปานกลาง, ลำดับน้อย และลำดับน้อยที่สุด โดยช่วงของคะแนนเป็นดังต่อไปนี้

ระดับความสำคัญของคุณสมบัติ	คะแนน
มากที่สุด	5
มาก	4
ปานกลาง	3
น้อย	2
น้อยที่สุด	1

ซึ่งเกณฑ์ในการวิเคราะห์ข้อมูลคะแนนความสำคัญต่อคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมา จะถูกแบ่งเป็นช่วง โดยใช้วิธีของ Likert Scale [6] มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระดับคะแนน	ช่วงของการวัด	ความหมาย
5	4.21-5.00	สำคัญมากที่สุด
4	3.41-4.20	สำคัญมาก
3	2.61-3.40	สำคัญปานกลาง
2	1.81-2.60	สำคัญน้อย
1	1.00-1.80	สำคัญน้อยที่สุด

## 6. ผลการวิจัย

จากผลการวิจัยสามารถสรุปลักษณะผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 32 ราย ที่ทำโครงการบ้านจัดสรรระดับราคาเริ่มต้นที่ 1-4 ล้านบาทในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้ดังต่อไปนี้ ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรเป็นเพศชายจำนวน 19 ราย หรือร้อยละ 59 และเพศหญิงจำนวน 13 รายหรือร้อยละ 41 โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี จำนวนทั้งสิ้น 12 ราย หรือร้อยละ 38 ส่วนใหญ่มีการศึกษาที่ระดับปริญญาตรีจำนวน 15 รายหรือร้อยละ 47 มีตำแหน่งเป็นเจ้าของกิจการ จำนวน 13 ราย หรือร้อยละ 41 มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจโครงการบ้านจัดสรร 10 ปีขึ้นไป จำนวนทั้งสิ้น 21 ราย หรือร้อยละ 66 ลงทุนโครงการบ้านเดี่ยว จำนวนทั้งสิ้น 28 ราย หรือร้อยละ 29 ซึ่งผู้ประกอบการจำนวน 17 ราย หรือ ร้อยละ 53 มีการลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรรร่วมกับบุคคลอื่นและผู้ประกอบการจำนวน 23 ราย หรือร้อยละ 72 ค้นหาผู้รับเหมาก่อสร้างจากคำแนะนำของบุคคลอื่น

### 6.1 คุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อการศึกษาเลือกของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร

#### 6.1.1 กลุ่มคุณสมบัติหลัก

กลุ่มคุณสมบัติหลักมีค่าเฉลี่ยระดับ

ความสำคัญโดยเรียงลำดับได้ดังนี้ (ตารางที่ 3)

- (1) การก่อสร้างและการบริหารงานโครงการ อยู่ในระดับสำคัญมาก ค่าเฉลี่ย 4.13
- (2) ผลงานที่ผ่านมาในอดีตและปัจจุบันอยู่ในระดับสำคัญมากค่าเฉลี่ย 4.12
- (3) บุคลากร แรงงาน และเครื่องจักร อยู่ในระดับสำคัญมากค่าเฉลี่ย 4.06
- (4) ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมอยู่ในระดับสำคัญมาก ค่าเฉลี่ย 3.72
- (5) ราคารับเหมาก่อสร้าง อยู่ในระดับสำคัญมากค่าเฉลี่ย 3.70
- (6) ความสามารถทางการเงิน อยู่ในระดับสำคัญปานกลางค่าเฉลี่ย 3.38
- (7) ความน่าเชื่อถือของผู้รับเหมาก่อสร้างอยู่ในระดับสำคัญปานกลาง ค่าเฉลี่ย 2.88
- (8) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างกับบุคคลอื่น อยู่ในระดับสำคัญน้อย ค่าเฉลี่ย 2.47

ตารางที่ 3 แสดงค่าเฉลี่ย, ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการจัดอันดับของกลุ่มคุณสมบัติหลักทั้ง 8 กลุ่ม

กลุ่มคุณสมบัติหลัก	ค่าเฉลี่ย	S.D	แปลผล	อันดับ
ผลงานที่ผ่านมาในอดีตและปัจจุบัน	4.12	0.40	มาก	2
การก่อสร้างและการบริหารงานโครงการ	4.13	0.40	มาก	1
ราคารับเหมาก่อสร้าง	3.70	0.45	มาก	5
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมากับบุคคลอื่น	2.47	0.22	น้อย	8
ความสามารถทางการเงิน	3.38	0.00	ปานกลาง	6
บุคลากร แรงงาน และเครื่องจักร	4.06	0.12	มาก	3
ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม	3.72	0.00	มาก	4
ความน่าเชื่อถือของผู้รับเหมาก่อสร้าง	2.88	0.33	ปานกลาง	7

### 6.1.2 คุณสมบัติย่อย

คุณสมบัติมีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ คุณสมบัติด้านประสิทธิภาพของผู้รับเหมาก่อสร้าง, ผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ผ่านมา และความสามารถในการบริหารโครงการมีคะแนนเฉลี่ยเท่ากัน คือ 4.41 ซึ่งเมื่อพิจารณาจากค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานพบว่า ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของ “คุณสมบัติด้านผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง” มีค่าน้อยที่สุดที่ 0.61 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับคุณสมบัติผู้รับเหมานี้มากที่สุด รองลงมาคือ “คุณสมบัติด้านประสิทธิภาพของผู้รับเหมาก่อสร้าง” และ “ความสามารถในการบริหาร

โครงการ” ตามลำดับ ส่วนคุณสมบัติที่ถือว่าไม่มีความสำคัญ หรือมีความสำคัญน้อยมากสำหรับการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมานั้น 3 อันดับแรก คือ “คุณสมบัติด้านความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ” อยู่ในระดับสำคัญน้อย มีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 2.25 ถัดไปคือ “ผู้รับเหมาก่อสร้างอยู่ภายใต้การรับรองของสมาคม” อยู่ในระดับความสำคัญปานกลาง มีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 2.63 และ “บริษัทผู้รับเหมาต้องเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคล” ซึ่งอยู่ในระดับสำคัญปานกลาง มีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 2.66 ตามลำดับ (ตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 แสดงค่าเฉลี่ย, ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการจัดอันดับของคุณสมบัติย่อยทั้ง 19 คุณสมบัติ

คุณสมบัติย่อย	ค่าเฉลี่ย	S.D	แปลผล	อันดับ
ประสิทธิภาพของผู้รับเหมาก่อสร้าง	4.41	0.70	มากที่สุด	3
ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง	4.41	0.61	มากที่สุด	1
ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่ปัจจุบัน	3.56	0.86	มาก	11
ความสามารถในการบริหารโครงการ	4.41	0.65	มากที่สุด	2
ความสามารถในการก่อสร้าง	4.34	0.69	มากที่สุด	4
ระยะเวลาการก่อสร้างน้อย	3.44	0.90	มาก	12
การเข้าถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง	4.34	0.71	มากที่สุด	5



คุณสมบัติย่อย	ค่าเฉลี่ย	S.D	แปลผล	อันดับ
ราคารับเหมาก่อสร้างสมเหตุสมผล	4.16	0.79	มาก	7
ราคารับเหมาก่อสร้างถูกกว่าผู้รับเหมารายอื่น	3.25	0.88	ปานกลาง	15
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างกับร้านค้าวัสดุก่อสร้าง	2.69	0.71	ปานกลาง	16
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ	2.25	0.82	น้อย	19
ฐานะทางการเงิน	3.38	0.68	ปานกลาง	13
ประสิทธิภาพของบุคลากรในบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง	4.19	0.58	มาก	6
ความพร้อมของแรงงานก่อสร้าง	4.09	0.94	มาก	8
เครื่องมือและเครื่องจักรมีเพียงพอและพร้อมใช้งาน	3.91	0.58	มาก	9
การคำนึงถึงความปลอดภัยในการก่อสร้าง	3.72	0.96	มาก	10
จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคล	2.66	0.64	ปานกลาง	17
ผู้รับเหมาก่อสร้างอยู่ภายใต้การรับรองของสมาคม	2.63	0.96	ปานกลาง	18
วิศวกรในบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างต้องมีใบประกอบวิชาชีพ	3.34	1.11	ปานกลาง	14

## 6.2 คุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อ การคัดเลือกของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร จำแนกตามเพศ

จากผู้ประกอบการที่ทำแบบสอบถามทั้งหมด 32 ราย แบ่งออกเป็นผู้ประกอบการที่เป็นเพศชาย 19 ราย หรือร้อยละ 59 และผู้ประกอบการที่เป็นเพศหญิงทั้งสิ้น 13 ราย หรือร้อยละ 41 และเมื่อวิเคราะห์ความ

แตกต่างของการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาหลักสำหรับโครงการบ้านจัดสรรนั้น จะพบว่าผู้ประกอบการที่เป็นเพศชายส่วนใหญ่ให้ความสำคัญมากที่สุดกับคุณสมบัติ“ด้านประสิทธิภาพของผู้รับเหมาก่อสร้าง” มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.42 รองลงมาคือ “ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง” มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.32 และ “การเข้าถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง” ที่ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.26 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับ การให้ความสำคัญของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นผู้หญิง จะพบว่า ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการผู้หญิงจะให้ความสำคัญมากที่สุดกับ “คุณสมบัติด้านความสามารถในการบริหารโครงการ” มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.62 รองลงมา คือ “ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง” ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.54 และ “การเข้าถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง” ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.54 (ตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 การให้ความสำคัญในการคัดเลือกคุณสมบัติผู้รับเหมา ตามความแตกต่างของเพศของผู้ประกอบการ

เพศ: ชาย	ค่าเฉลี่ย	S.D	เพศ: หญิง	ค่าเฉลี่ย	S.D
ประสิทธิภาพของผู้รับเหมาก่อสร้าง	4.42	0.75	ความสามารถในการบริหารโครงการ	4.62	0.49
ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง	4.32	0.65	ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง	4.54	0.50
การเข้าถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง	4.26	0.64	ความสามารถในการก่อสร้าง	4.54	0.63

### 6.3 การจัดอันดับสามอันดับแรกของคุณสมบัติที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดอันดับคุณสมบัติของผู้รับเหมาที่ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรทั้ง 32 รายนั้นให้ความสำคัญมากที่สุด โดยมีผู้ประกอบการทั้งหมด 28 รายที่ตอบแบบสอบถามในส่วนนี้ ซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลเป็นไปดังตารางที่ 6

ตารางที่ 6 แสดงค่าร้อยละของอันดับคุณสมบัติที่ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรให้ความสำคัญมากที่สุด 3 อันดับ

คุณสมบัติ	ร้อยละค่าน้ำหนักความสำคัญ		
	อันดับ 1	อันดับ 2	อันดับ 3
ประสบการณ์ของผู้รับเหมาก่อสร้าง	32.14	0.00	0.00
ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง	10.71	14.29	7.14
ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่ปัจจุบัน	3.57	0.00	0.00
ความสามารถในการบริหารโครงการ	17.86	32.14	14.29
ความสามารถในการก่อสร้าง	14.29	14.29	17.86
ระยะเวลาการก่อสร้างน้อย	0.00	0.00	3.57
การเข้าถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง	10.71	7.14	7.14
ราคารับเหมาก่อสร้างสมเหตุสมผล	3.57	7.14	17.86
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างกับร้านค้าวัสดุก่อสร้าง	0.00	3.57	0.00
ฐานะทางการเงิน	0.00	3.57	3.57
ประสิทธิภาพของบุคลากรในบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง	3.57	10.71	7.14
ความพร้อมของแรงงานก่อสร้าง	3.57	3.57	17.86
การคำนึงถึงความปลอดภัยในการก่อสร้าง	0.00	3.57	3.57
รวม	100	100	100

โดยอันดับที่ 1 ที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความสำคัญ คือ “ประสบการณ์ของผู้รับเหมาก่อสร้าง” จำนวน 9 ราย หรือเท่ากับร้อยละ 32.14 และอันดับที่ 2 คือ “ความสามารถในการบริหารโครงการ” จำนวน 9 ราย หรือร้อยละ 32.14 ส่วนคุณสมบัติอันดับที่ 3 มีทั้งหมด 3 คุณสมบัติที่มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ ดังนี้ คือ “ความพร้อมของแรงงานก่อสร้าง, ความสามารถในการก่อสร้าง และราคารับเหมาที่สมเหตุสมผล” จำนวน 4 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 17.86 ของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด

### 7. สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาเรื่องคุณสมบัติที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร ระดับราคา 1-4 ล้านบาท ที่ดำเนินธุรกิจในลักษณะบริษัทจำกัด ในจังหวัดนนทบุรี ได้ทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจำนวน 32 บริษัท สามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังต่อไปนี้ คือ กลุ่มคุณสมบัติหลักของผู้รับเหมาที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญและคำนึงถึงเป็นอันดับแรกสุด คือ “การก่อสร้างและการบริหารโครงการ” รองลงมา คือ “ผลงานที่ผ่านมาในอดีตและปัจจุบัน” และคุณสมบัติหลักของผู้รับเหมาที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ “ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมากับบุคคลอื่น” ซึ่งถ้าหากมองในคุณสมบัติย่อยแล้วคุณสมบัติที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญมากที่สุดคือ “ประสบการณ์ของผู้รับเหมาก่อสร้าง”, “ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อสร้าง” และ “ความสามารถในการบริหารโครงการ” และคุณสมบัติย่อยของผู้รับเหมาที่

ผู้ประกอบการให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ “ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมากับหน่วยงานภาครัฐ”

เมื่อสำรวจถึงทัศนคติของผู้ประกอบการจำแนกตามเพศ พบว่าผู้ประกอบการเพศชายและเพศหญิงมีมุมมองในการเลือกคุณสมบัติที่แตกต่างกัน โดยที่ผู้ประกอบการเพศชายจะให้ความสำคัญในคุณสมบัติด้านประสบการณ์ของผู้รับเหมามากที่สุด ในขณะที่ผู้ประกอบการหญิงจะให้ความสำคัญกับคุณสมบัติด้านความสามารถในการบริหารโครงการมากที่สุด ในส่วนของการจัดอันดับคุณสมบัติที่ผู้ประกอบการโครงการคำนึงถึงมากที่สุด 3 อันดับพบว่า คุณสมบัติที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความสำคัญ คือ “ประสบการณ์ของผู้รับเหมาก่อสร้าง”, “ความสามารถในการบริหารโครงการ” และต่อมาคือ “ความพร้อมของแรงงานก่อสร้าง, ความสามารถในการก่อสร้างและราคารับเหมาที่สมเหตุสมผล” ที่มีคะแนนเฉลี่ยความสำคัญเท่ากัน ซึ่งจากผลการวิจัย จะทำให้สะท้อนถึงผลการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาในปัจจุบัน เพื่อเป็นพื้นฐานในการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้รับเหมาและผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรในอนาคตได้เป็นอย่างดี

## 8. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาคุณสมบัติของผู้รับเหมาที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญนั้น สามารถสร้างประโยชน์ให้กับผู้อ่านงานวิจัยนี้โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้รับเหมาก่อสร้างหลัก และผู้ประกอบการรายใหม่ที่มีความสนใจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตในแง่ของประโยชน์ต่อผู้รับเหมาก่อสร้างนั้น ผลจาก

งานวิจัยนี้สามารถใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาคุณสมบัติ และศักยภาพของผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยากจะทำประมุลงานก่อสร้างในโครงการบ้านจัดสรรรายใหม่ๆ ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล รวมทั้งยังสามารถวิเคราะห์ คาดเดาถึงแนวโน้มความเป็นไปได้ของผู้รับเหมารายนั้นๆ ที่จะได้รับการประมุลงานก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรที่มีผู้ประกอบการเพศชาย และเพศหญิง ซึ่งให้ความสำคัญในคุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่แตกต่างกัน และในขณะเดียวกันงานวิจัยนี้ยังสามารถเป็นแนะนำผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่กำลังจะเข้าลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ เห็นถึงแนวทางในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างหลักในโครงการ เพื่อให้ได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มีความสามารถในการทำงานก่อสร้าง และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของผู้ประกอบการในแต่ละรายมากที่สุดอีกด้วย

## 9. เอกสารอ้างอิง

- [1] Central Pattana Public Company Limited เข้าถึงได้จาก <http://www.cpn.co.th/index.aspx> (2 กันยายน 2558)
- [2] สมาคมสินเชื่อบ้านอสังหาริมทรัพย์. (2558). สถานการณ์สินเชื่อบ้านอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มปี 2558, หน้า 56
- [3] วรากร ลิขิตอนุภาค. (2553). หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร / วรากร ลิขิตอนุภาค. ปทุมธานี: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [4] พินันชัย ปานนง. (2549). แนวทางการจัดการปัจจัยด้านความคิดเห็น ในการคัดเลือกผู้รับเหมา

สำหรับระบบออกแบบและก่อสร้างโดยวิธี  
Analytic Hierarchy Process (AHP) /พินันชัย  
ปานนก. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระ  
จอมเกล้าธนบุรี

- [5] รัชติยา รัตนวร. (2547). ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือก  
ผู้รับเหมาก่อสร้างของผู้บริโภคในเขตทวีวัฒนา  
กรุงเทพมหานคร /รัชติยา รัตนวร.เชียงใหม่:  
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- [6] ศิริชัย พงษ์วิชัย. (2552). การวิเคราะห์ข้อมูลทาง  
สถิติด้วยคอมพิวเตอร์/ศิริชัย พงษ์วิชัย. กรุงเทพฯ  
สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551