

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

บริษัทรับสร้างบ้าน ได้ถือกำเนิดขึ้นในประเทศไทยโดย บริษัท ซีคอน จำกัด คือผู้ริเริ่มเป็นรายแรกราวพ.ศ.2504 ในเวลาต่อมา บริษัทรับสร้างบ้านได้รับการยอมรับจากผู้บริโภคและเป็นที่สนใจของผู้ประกอบการในวงการธุรกิจก่อสร้างมากขึ้น โดยมีผู้ประกอบการหน้าใหม่ ณ เวลานั้นเข้ามาสู่ธุรกิจรับสร้างบ้านอย่างต่อเนื่อง อาทิ บริษัท โฟร์พัฒนา จำกัด, บริษัท ทรอย แอสเสท จำกัด, บริษัท แลนด์ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น จวบจนปัจจุบันบริษัทที่กล่าวมานี้ก็ยังคงดำเนินกิจการอยู่ในธุรกิจรับสร้างบ้านและมีอายุกว่า 10-20 ปีมาแล้ว ซึ่งจากสถิติที่ผ่านมาเคยมี จำนวนผู้ประกอบการสูงสุดเมื่อ ประมาณปี พ.ศ. 2537 ถึงกว่า 200 บริษัท จนธุรกิจรับสร้างบ้านเริ่มแพร่หลาย เป็นที่นิยมของผู้บริโภคกลุ่มหนึ่งที่ต้องการสร้างบ้านที่ดีมีคุณภาพ ซึ่งต่อมาได้มีการรวมตัวและร่วมมือกันจัดตั้ง สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน (Home Builder Association) ในปี พ.ศ. 2547¹

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ปี 2539-2548) มีที่อยู่อาศัยสร้างเองในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำนวนทั้งสิ้น 211,543 หน่วย เฉลี่ยประมาณปีละ 21,000 หน่วย จะเห็นได้ว่า ที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีการขยายตัว และชะลอตัวในลักษณะที่ไม่รุนแรง ไม่แกว่งตัวตามภาวะเศรษฐกิจและวงจรของตลาดที่อยู่อาศัยมากนัก ซึ่งจะแตกต่างจากที่อยู่อาศัยประเภทโครงการจัดสรร ที่มีการขยายตัวและหดตัวอย่างรุนแรงตามภาวะเศรษฐกิจและภาวะการณ์เก็งกำไร²

ในสถานการณ์ปัจจุบัน ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย หากไม่ต้องการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่มากมายในหลายทำเลทั่วไป เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าทั้งรูปแบบประโยชน์ใช้สอย และราคา ไม่เหมาะสมหรือมีที่ดินเป็นของตนเองอยู่แล้ว สามารถว่าจ้างสถาปนิกและวิศวกร ออกแบบ รูปแบบ และรายการประกอบแบบก่อสร้าง สำหรับว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง หรืออีกวิธีหนึ่งคือ ว่าจ้างบริษัทรับสร้างบ้าน ที่รวมสถาปนิก วิศวกร และผู้ก่อสร้างไว้ในองค์กรเดียว และทำงานร่วมกัน เพื่ออำนวยความสะดวก สำหรับผู้ที่ต้องการสร้างบ้าน

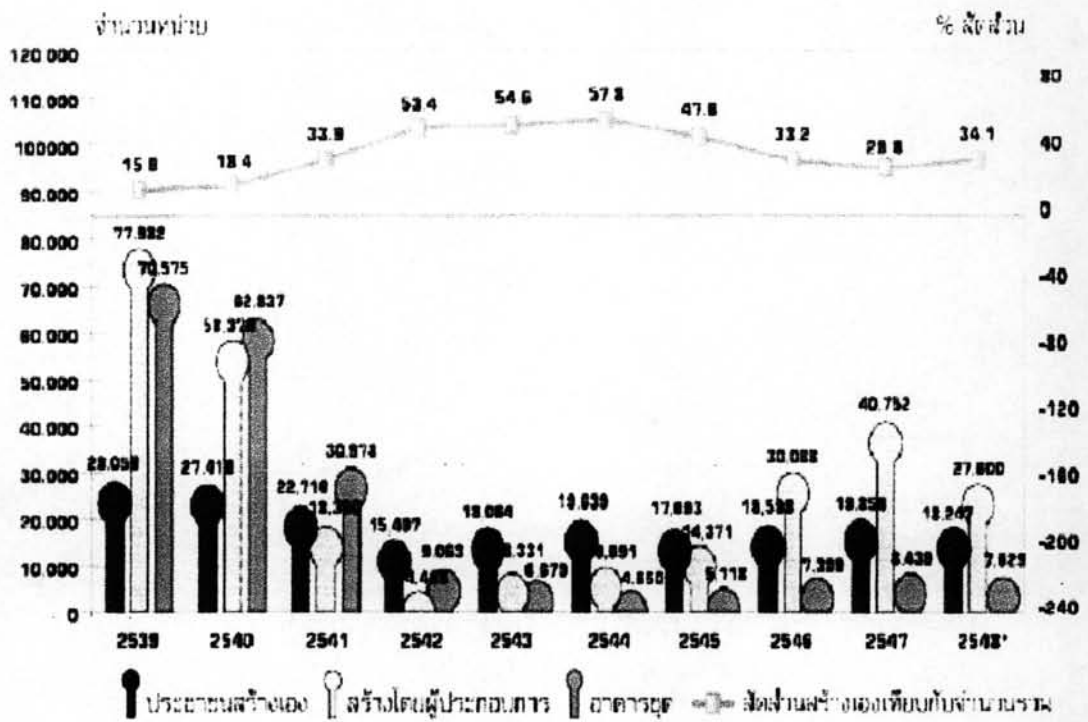
¹ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, "ตลาดรับสร้างบ้านปี2548-2549," วารสารราย 3 เดือน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่11 เล่มที่ 43 (ตุลาคม-ธันวาคม 2548), หน้า 34

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 21

ทั้งนี้ สมาคมธุรกิจรับบ้าน มีข้อบังคับให้ทุกบริษัทที่เป็นสมาชิก ต้องมีแบบมาตรฐาน เป็นของตนเองแต่ละบริษัทไม่น้อยกว่า 10 แบบ.³ เพื่อให้ผู้ที่ต้องการสร้างบ้านเลือกตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่ดิน

อย่างไรก็ตามปรากฏว่า ผู้ที่ต้องการสร้างบ้าน มักจะเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานที่เลือก เนื่องจากแบบไม่ตรงกับความต้องการ หรือไม่เหมาะสมต่อสภาพแวดล้อมบริเวณที่ก่อสร้าง มีการปรับเพิ่ม-ลด แก้ไขเปลี่ยนแปลงในแบบมาตรฐาน ส่งผลกระทบบ้างก่อสร้างเพิ่มขึ้น และเป็นภาระค่าใช้จ่าย ต่อผู้ที่ต้องการจะสร้างบ้านจะต้องจ่ายเพิ่ม ทั้งนี้ถ้าสามารถทราบถึงปัจจัย หรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง ปัญหาต่างๆ เหล่านี้อาจจะไม่มี หรือน้อยลง

(ตารางที่ 1.01) แสดงที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล เปรียบเทียบประเภทสร้าง



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

³ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน, “ข้อบังคับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน หมวด 3 สมาชิกและสมาชิกภาพข้อ 5 (1) วรรค 1.4, “6 กรกฎาคม 2547.

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษา การเปลี่ยนแปลงและผลจากการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐาน ของบริษัทรับสร้างบ้าน
2. เพื่อศึกษา ปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง สำหรับเป็นแนวทางในการกำหนดรูปแบบมาตรฐานต่อไป

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาเฉพาะแบบบ้านมาตรฐานราคาต่ำกว่าก่อสร้าง 5-7 ล้านบาท ของบริษัทรับสร้างบ้าน
2. ศึกษาเฉพาะการเปลี่ยนแปลงก่อนเข้าอยู่อาศัย
3. ศึกษาเฉพาะ กลุ่มตัวอย่างแบบบ้านมาตรฐานของบริษัท โฟร์พัฒนา จำกัด

1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

ในการนิยามศัพท์เฉพาะในการวิจัย โดยเฉพาะคำว่า การเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานในบริษัทรับสร้างบ้าน ผู้วิจัยได้รวบรวมความหมายไว้ดังนี้

การเปลี่ยนแปลง หมายถึง การเข้าไปทำกิจกรรมลักษณะที่ต่างไปจาก พื้นที่ที่กำหนดในแบบมาตรฐาน โดยเปลี่ยนเป็นการใช้พื้นที่ใหม่และกิจกรรมเปลี่ยนไป (ประโยชน์ใช้สอยเปลี่ยนไป)

การเปลี่ยนแปลงเพิ่มพื้นที่ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นแตกต่างจากแบบมาตรฐานกำหนดไว้

การเปลี่ยนแปลงขยายพื้นที่ หมายถึง การขยายพื้นที่ใช้สอย กว้าง ยาว เพิ่มขึ้นโดยรวมให้ใหญ่ขึ้นกว่าแบบมาตรฐานกำหนดไว้

แบบมาตรฐาน หมายถึง รูปแบบบ้านที่ สถาปนิก วิศวกร ฝ่ายออกแบบของบริษัทรับสร้างบ้าน ได้คิดรูปแบบ ออกแบบ กำหนดรายละเอียดวัสดุประกอบอาคาร และกำหนดราคาค่าก่อสร้าง โดยถือว่ารูปแบบนั้นเป็นลักษณะเฉพาะของแต่ละบริษัทรับสร้างบ้าน

ผู้ว่าจ้าง หมายถึง ผู้ว่าจ้างหรือลูกค้าที่ว่าจ้างบริษัทรับสร้างบ้านให้ก่อสร้างที่พักอาศัย โดยเลือกแบบมาตรฐานของบริษัทรับสร้างบ้านใช้เป็นแบบก่อสร้าง

บริษัทรับสร้างบ้าน หมายถึง บริษัทที่ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านมีบริการจัดการงานก่อสร้างบ้านครบวงจร โดยมีนักปฏิบัติวิชาชีพด้าน สถาปนิก วิศวกร นักการบัญชี นักกฎหมาย และ

ก่อสร้าง ทำงานร่วมกัน เพื่อให้บริการคำปรึกษา การออกแบบก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้าง รวมทั้งการบริการภายหลังบ้านแล้วเสร็จ โดยมีแบบมาตรฐานให้เลือกสร้าง

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เป็นการจัดเตรียมแบบบ้านมาตรฐาน ให้ตอบสนองความต้องการของผู้ว่าจ้างสร้างบ้าน กับ บริษัทรับสร้างบ้าน เพื่อไม่ให้เกิดการต่อเติมเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด ทำให้ควบคุมราคาก่อสร้างและระยะเวลาในการก่อสร้างได้

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology) โดยมีขั้นตอนในการศึกษา 3 ขั้นตอนดังนี้

1.6.1 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

ก. การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

- ศึกษาข้อมูลจากเอกสารสัญญา สรุป ราคา แบบบ้านมาตรฐาน
- ศึกษางานวิจัย วิทยานิพนธ์ แนวคิด ที่เกี่ยวข้อง

ข. การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

- การสำรวจภาคสนามบ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐานและ การเปลี่ยนแปลงต่อเติม พร้อม ถ่ายภาพ ทำแบบรายละเอียดประกอบ
- การสอบถาม สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ฝ่ายขาย สถาปนิก วิศวกร ควบคุมงาน

1.6.2 การวิเคราะห์ข้อมูลประมวลผล จากการสำรวจภาคสนาม เพื่ออธิบายปรากฏการณ์ที่พบในงานวิจัย

1.6.3 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ โดยจะแบ่งเป็น ข้อมูลทั่วไปของผู้ว่าจ้างสร้างบ้าน ข้อมูลการเปลี่ยนแปลง และสาเหตุหรือปัจจัยที่ทำให้เกิดเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย รวมทั้งการให้ข้อเสนอแนะ แนวทางแก้ไขแบบมาตรฐานที่ทำการ ศึกษาแนวทางในการจัดทำแบบมาตรฐาน เพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย น้อยกว่าที่พบในปัจจุบัน