



บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ใช้ระเบียบวิธีการวิจัยเชิงบรรยายวิเคราะห์ เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขทางการเงินที่เหมาะสม ในการกำหนดต้นทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยจะศึกษาตั้งแต่ก่อนเริ่มโครงการ (Feasibility Study) ที่สถาปนิก วิศวกร และ เศรษฐกร และเจ้าหน้าที่ผู้ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานของ กคช. ร่วมกันวางแผนและพิจารณา จัดทำงบประมาณโครงการ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขทางการเงินในการคำนวณต้นทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และนำมาวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมในการกำหนดหลักเกณฑ์ การคำนวณต้นทุนโครงการดังกล่าว โดยเฉพาะการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในหมวดค่าดำเนินการ โดยทำการตัดแยกค่าใช้จ่ายค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นจริง นำมาคำนวณหาสัดส่วนอัตราร้อยละของ ค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค เพื่อวิเคราะห์ความสอดคล้องและเหมาะสมในการกำหนดอัตราค่าดำเนินการในการจัดทำโครงการพร้อมทั้งศึกษาถึงโครงสร้างต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงาน เปรียบเทียบกับโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานที่ กคช. กำหนด หลังจากนั้นผู้วิจัยจะทำการศึกษาและ วิเคราะห์ถึงความล่าช้าในการจัดทำโครงการที่ไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนด เพื่อแสดงให้เห็นถึง โครงสร้างต้นทุนที่ต่ำลงหรือเพิ่มสูงขึ้นจากการดำเนินงาน

ด้านรายละเอียดของโครงการจากกรณีศึกษา จะศึกษาในทางแนวคิดเพื่อค้นคว้า หาสาเหตุที่ทำให้การกำหนดต้นทุนโครงการไม่สอดคล้องและเหมาะสมจากการกำหนดหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขทางการเงินของโครงการบ้านเอื้ออาทร อาทิการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขทางการเงินในการจัดทำโครงการ กรอบโครงสร้างต้นทุน เป็นต้น เป็นการชี้ให้เห็นว่าการกำหนดต้นทุนที่ เหมาะสมในการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญไม่น้อยกว่าปัจจัยอื่น ๆ ในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อให้ประสบผลสำเร็จจาก การดำเนินงาน

เพื่อให้การศึกษาวิจัยเป็นไปอย่างเรียบร้อยและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา ผู้วิจัยจะทำการศึกษาวิจัยดังต่อไปนี้

3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ

สืบเนื่องจากนโยบายหลักของรัฐบาลต้องการให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถแบกรับภาระได้ ดังนั้นจึงต้องศึกษาและสืบค้นข้อมูลเพื่อหาข้อเท็จจริงหลังจากมีการดำเนินงานตามนโยบาย/แผนงาน/โครงการแล้ว โดยการสืบค้นข้อมูลจากเอกสาร ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการดังนี้

(1) ศึกษาเอกสาร กคช. โดยศึกษานโยบายของรัฐบาลในการ มอบหมายให้ กคช. ดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยศึกษาประวัติความเป็นมา นโยบายหลักของรัฐบาลที่เกี่ยวข้อง หลักเกณฑ์การจัดซื้อที่ดินและแนวทางการดำเนินงานในการว่าจ้างผู้ประกอบการ การกำหนดวงเงินลงทุนและสมมติฐานทางการเงิน กรอบโครงสร้างต้นทุน และสถานภาพการก่อสร้างโครงการ การรวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ นโยบายรัฐบาลและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง บทสรุปผู้บริหารโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1 ถึง ระยะ 5 รายงานการประชุมคณะกรรมการ กคช. รายงานการประชุมผู้บริหารระดับสูงของ กคช. โดยมีแหล่งข้อมูลที่ห้องสมุด กคช. และข้อมูลระบบออนไลน์ในเวปไซต์ของ กคช.

(2) ศึกษาแนวคิดและทฤษฎี งานวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสาร บทความวารสาร อาคารสงเคราะห์ ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีแหล่งข้อมูลที่ห้องสมุด กคช. ห้องสมุดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห้องสมุดสถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์บัณฑิต (NIDA) และห้องสมุดมหาวิทยาลัยรามคำแหง เป็นการศึกษาข้อมูลเพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานวิจัยของผู้วิจัยเป็นการเบื้องต้น

(3) ศึกษาเอกสารทางการเงินและบัญชี ได้แก่ ศึกษาการปันส่วนค่าใช้จ่ายเข้าบัญชีต้นทุน การปิดบัญชีต้นทุนโครงการ โดยมีแหล่งข้อมูลจากฝ่ายการบัญชี ห้องสมุด กคช. เป็นการศึกษาข้อมูลเพื่อให้ผู้วิจัยมีความรู้และเข้าใจในหลักเกณฑ์การปันส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินการเข้าโครงการ และการวิธีการปิดบัญชีต้นทุนโครงการของ กคช.

3.1.2 การรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

การรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้เริ่มดำเนินการในช่วงระหว่างเดือนมกราคม – กุมภาพันธ์ 2553 โดยมีการดำเนินการดังนี้

(1) เมื่อได้รายชื่อกลุ่มประชากร ผู้วิจัยได้ทำการขอเข้าพบผู้ให้สัมภาษณ์เพื่อที่จะทำการนัดหมาย วัน เวลา สถานที่ โดยได้แนบเอกสารที่ระบุแนวคำถามที่จะทำการสัมภาษณ์

และสรุปข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้า เพื่อให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้มีข้อมูลในการทบทวนข้อมูลที่เกี่ยวข้องในการให้สัมภาษณ์

(2) ขั้นตอนในการสัมภาษณ์ ได้ดำเนินการดังนี้

ก. ผู้วิจัยได้แนะนำตัว และแจ้งวัตถุประสงค์ของการวิจัยและความสำคัญ
ของปัญหาในการวิจัย

ข. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้านเอื้ออาทร) จากเอกสารสรุปที่ได้จากการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ

ค. สอบถามเพิ่มเติมในรายละเอียดจากข้อมูลทุติยภูมิ โดยประเด็นการสัมภาษณ์ ได้แก่ ปัญหาอุปสรรคเกี่ยวกับต้นทุนโครงการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขทางการเงินที่ได้กำหนดรายละเอียดไว้ในต้นทุนโครงการ และข้อเสนอแนะสำหรับการดำเนินงานในปัจจุบันและหากมีการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอนาคตต่อไป

ง. ระหว่างการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการจดบันทึกควบคู่กับการบันทึกเสียงตลอดเวลาที่ดำเนินการสัมภาษณ์ เพื่อนำไปตรวจสอบความถูกต้องจากการจดบันทึกอีกครั้ง

จ. ทำการสรุปข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ในแต่ละครั้ง และรวบรวมเพื่อทำการวิเคราะห์ต่อไป

(3) ปัญหาที่พบระหว่างการสัมภาษณ์ คือ การนัดหมายสัมภาษณ์ เนื่องจากประชากรบางส่วนเป็นผู้บริหารระดับสูงของ กคช. จะมีภารกิจมากทำให้ไม่สามารถจัดเวลาให้เข้าสัมภาษณ์ในช่วงที่ทำการศึกษาได้ ในการนัดหมายสัมภาษณ์จึงต้องประสานงานกับเจ้าหน้าที่เลขานุการเพื่อหาช่วงเวลาที่จะทำการนัดหมายครั้งต่อไปนอกจากนี้ในการสัมภาษณ์บางครั้งผู้วิจัยไม่สามารถควบคุมให้อยู่ภายในกรอบโครงสร้างของคำถามได้ตลอด และอาจได้รับคำตอบที่ไม่ตรงกับคำถาม อย่างไรก็ตามเนื่องจากผู้ให้สัมภาษณ์บางท่านเป็นผู้ปฏิบัติงานของ กคช. ซึ่งผู้วิจัยเคยร่วมงานด้วย จึงได้รับความร่วมมือจากผู้ให้สัมภาษณ์ในการสัมภาษณ์อย่างเป็นกันเองซึ่งบางท่านผู้วิจัยไม่เคยร่วมงานด้วย แต่ก็มีความคุ้นเคยในฐานะผู้ปฏิบัติงานในองค์กรเดียวกันจึงทำให้ผู้วิจัยสามารถซักถามข้อมูลได้อย่างเต็มที่

3.2 การกำหนดกลุ่มประชากร

ผู้วิจัยจะทำการศึกษาโดยคัดเลือกโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังต่อไปนี้

(1) เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 – 2552

- (2) เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด และปิดบัญชีต้นทุนโครงการแล้ว
- (3) กลุ่มตัวอย่างโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ใช้ในการศึกษา จำนวน 117 โครงการ
- (4) เป็นโครงการที่ประมวลผลทางการเงินและบัญชีด้วยระบบ SAP

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เมื่อได้ศึกษาวิจัยและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางบัญชีแล้ว ผู้วิจัยจะนำผลที่ได้ไปทำการสัมภาษณ์กับกลุ่มประชากร โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth Interview) เป็นการประจันหน้าระหว่างผู้ให้สัมภาษณ์ (Interviewee) กับผู้ทำการสัมภาษณ์ (Interviewer) แบบตัวต่อตัว การสัมภาษณ์จะมีลักษณะเหมือนคุยโต้ตอบซักถาม ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จะถูกตั้งหรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับผู้จัดบันทึกการสัมภาษณ์ คำถามและวิธีการถามของผู้ทำการสัมภาษณ์ ตลอดจนคำตอบและวิธีการตอบของผู้ให้สัมภาษณ์

ตารางที่ 3-1 แสดงหัวข้อที่ทำการศึกษา เอกสารที่เกี่ยวข้อง กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาและสัมภาษณ์

หัวข้อที่ทำการศึกษา	เอกสารที่เกี่ยวข้อง	การสัมภาษณ์
1. ศึกษาหลักเกณฑ์ เงื่อนไขด้านการเงิน ในการกำหนดโครงสร้างต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	<ul style="list-style-type: none"> - หลักเกณฑ์ เงื่อนไขทางการเงินในการกำหนดโครงสร้างต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร - แผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2546-2549 - บทสรุปผู้บริหารโครงการบ้านเอื้ออาทร - รายงานการประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ - รายงานการประชุมผู้บริหารระดับสูง 	<p>สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ กคช. จำนวน 3 คน ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - รองผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน จำนวน 1 คน - ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย จำนวน 1 คน - เศรษฐกร ฝ่ายบริหารการก่อสร้าง จำนวน 1 คน

หัวข้อที่ทำการศึกษา	เอกสารที่เกี่ยวข้อง	การสัมภาษณ์
2. ศึกษาต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร	- รายงานบัญชีต้นทุนโครงการ	สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ กคช. ฝ่ายการบัญชี จำนวน 4 คน ได้แก่ - พ.การเงินและบัญชี 8 จำนวน 1 คน - นักบัญชี จำนวน 2 คน - พนักงานระบบคอมพิวเตอร์ จำนวน 1 คน

3.4 วิธีดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยจะดำเนินการตามขั้นตอนวิธีการดำเนินการวิจัย โดยแบ่งเป็น 4 ขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 ศึกษากระบวนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังต่อไปนี้

- (1) ศึกษาความเป็นมาโครงการบ้านเอื้ออาทร
- (2) ศึกษานโยบายหลักของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร
- (3) ศึกษาหลักเกณฑ์การจัดซื้อที่ดินและแนวทางการดำเนินงานในการว่าจ้าง

ผู้ประกอบการโครงการบ้านเอื้ออาทร

- (4) ศึกษาเงื่อนไขทางการเงินโครงการบ้านเอื้ออาทร
- (5) ศึกษากรอบโครงสร้างต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร
- (6) ศึกษาสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร

เพื่อให้ผู้วิจัยได้มีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ เกี่ยวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

ขั้นตอนที่ 2 ศึกษาตัวเลขทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงจากผลการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร

- (1) ศึกษาต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ปิดบัญชี ณ 30 กันยายน 2552
- (2) ทำการตัดแยกค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค และตัดแยกค่าดำเนินงาน

(ต้นทุน) และค่าดำเนินงาน (Overhead) ที่เกิดจากการดำเนินงานจริง เพื่อคำนวณหาอัตราค่าดำเนินการเป็นสัดส่วนร้อยละของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค จำนวน 115 โครงการ

(3) คำนวณหาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด

(4) ศึกษาต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงาน จำนวน 2 โครงการ เพื่อเปรียบเทียบกับโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานที่ กคช. กำหนด

ขั้นตอนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูล

(1) วิเคราะห์การกำหนดอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการ

(2) วิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างตัวเลขทางการเงิน ของต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานเปรียบเทียบกับโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานที่ กคช. กำหนด

(3) วิเคราะห์สาเหตุที่ทำให้ต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นจริงสูงหรือต่ำกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐาน

(4) วิเคราะห์ผลความแตกต่างจากตัวเลขทางการเงิน และศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดสาเหตุดังกล่าว

ขั้นตอนที่ 4 การสรุปผลและข้อเสนอแนะ

นำผลข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาทำการสรุปผลการวิจัย เพื่อแสดงประเด็นสำคัญต่าง ๆ ที่ได้จากผลการวิจัย เพื่อเสนอแนะและใช้เป็นแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์ในการวางแผนโครงสร้างต้นทุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอนาคตต่อไป

3.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1. โครงการบ้านเอื้ออาทร หมายถึง โครงการที่จัดสร้างตามนโยบายของรัฐเพื่อผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 – ปัจจุบัน

2. ต้นทุน (Cost) หมายถึง รายจ่ายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการซึ่งอาจจ่ายเป็นเงินสด สินทรัพย์อื่น หนี้สินหรือการให้บริการ หรือการก่อกองหนี้ ทั้งนี้รวมถึงผลขาดทุนที่วัดค่าเป็นตัวเงินได้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการ

3. งบประมาณลงทุน หมายถึง รายการที่ประมาณว่าจะจ่ายเพื่อก่อให้เกิด

สินทรัพย์ถาวร รวมทั้งเพื่อขยายงานหรือการทดแทนสินทรัพย์เดิม ซึ่งมีลักษณะเป็นสาระสำคัญ หรือเป็นการปรับปรุงงานให้ดีขึ้น หรือรายจ่ายเพื่อซื้อกิจการหรือหุ้นของหน่วยงานอื่น ประกอบด้วย รายจ่ายประเภทต่าง ๆ รวม 7 หมวด คือ

- (1) หมวดค่าที่ดิน
- (2) หมวดค่าปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภค
- (3) หมวดค่าก่อสร้าง
- (4) หมวดค่าดำเนินการ
- (5) หมวดค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง
- (6) หมวดสำรองราคา
- (7) หมวดค่าครุภัณฑ์โครงการ

4. รายจ่ายหมวดค่าดำเนินการในงบลงทุน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เบิกจ่ายจาก งบลงทุนโครงการ ได้แก่ ค่าสำรวจ ค่าจ้างที่ปรึกษาและค่าจ้างลูกจ้างโครงการ ค่าล่วงเวลา ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าที่พัก ค่าพาหนะเดินทาง ค่าออกแบบและค่าควบคุมงาน ค่าใช้จ่ายในการ ตรวจสอบการจ้าง ค่าใช้จ่ายในการเตรียมการก่อสร้างและการขาย เช่น โฆษณา เผยแพร่ใบปลิว หุ่นจำลอง แจ้างความประกวดราคา และอื่น ๆ ที่เป็นค่าใช้จ่ายดำเนินการ

5. งบประมาณดำเนินการ หมายถึง งบประมาณรายจ่ายที่มีวัตถุประสงค์ให้ จ่ายเพื่อการบริหารงานประจำ และให้หมายรวมถึงรายจ่ายที่กำหนดให้ใช้จ่ายจากงบรายจ่ายอื่น ใดเพื่อการบริหารงานประจำ ซึ่งมีใช่รายจ่ายในงบบุคลากร งบลงทุน งบเงินอุดหนุน หรืองบ รายจ่ายอื่น

6. ค่าใช้จ่ายดำเนินการที่โอนจากงบทำการ หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เบิกจ่ายจาก งบทำการในช่วงระยะเวลาที่ดำเนินโครงการ ซึ่งจะคำนวณเฉลี่ยค่าดำเนินการส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนค่าตอบแทน สวัสดิการ ค่าใช้สอย และวัสดุสิ้นเปลืองเบื้องต้น เข้า ต้นทุนโครงการตามสัดส่วนของจำนวนพนักงานที่ปฏิบัติงานเกี่ยวข้องกับก่อสร้าง

7. กคช. หมายถึง การเคหะแห่งชาติ
8. ฝ่าย บช. หมายถึง ฝ่ายการบัญชี
9. ฝ่าย นผ. หมายถึง ฝ่ายนโยบายและแผน
10. ฝ่าย กต. หมายถึง ฝ่ายการตลาด
11. ฝ่าย กส.1 หมายถึง ฝ่ายบริหารการก่อสร้าง 1

12. ฝ่าย กส.2 หมายถึง ฝ่ายบริหารการก่อสร้าง 2
13. ฝ่าย กส.3 หมายถึง ฝ่ายบริหารการก่อสร้าง 3
14. ฝ่าย กส.4 หมายถึง ฝ่ายบริหารการก่อสร้าง 4
15. ฝ่าย ชช.1 หมายถึง ฝ่ายบริหารงานชุมชน 1
16. ฝ่าย ชช.2 หมายถึง ฝ่ายบริหารงานชุมชน 2
17. ฝ่าย ชช.3 หมายถึง ฝ่ายบริหารงานชุมชน 3
18. ฝ่าย ชช.4 หมายถึง ฝ่ายบริหารงานชุมชน 4
19. ฝ่าย บท. หมายถึง ฝ่ายบริหารการเงินและการลงทุน
20. พธ.กต. หมายถึง กองพัฒนาทรัพย์สินและธุรกิจใหม่ ฝ่ายการตลาด
21. งบ. หมายถึง กองบริหารการเงินและบัญชีโครงการ
22. กองผลิต หมายถึง กองผลิตและก่อสร้าง
23. SAP หมายถึง System Application And Products In Data Processing เป็นโปรแกรมพัฒนาระบบที่ใช้ในการประมวลผลทางการเงินและบัญชีระบบหนึ่งของ กคช.

3.6 กรอบแนวคิดในการวิจัย

