

## สารบัญ

|                                                                                               | หน้า |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| บทคัดย่อ.....                                                                                 | (1)  |
| กิตติกรรมประกาศ.....                                                                          | (3)  |
| สารบัญตาราง.....                                                                              | (7)  |
| สารบัญภาพประกอบ.....                                                                          | (8)  |
| บทที่                                                                                         |      |
| 1. บทนำ.....                                                                                  | 1    |
| 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....                                                            | 1    |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....                                                              | 3    |
| 1.3 ขอบเขตของการวิจัย .....                                                                   | 3    |
| 1.4 สมมติฐานของการวิจัย.....                                                                  | 4    |
| 1.5 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....                                                             | 4    |
| 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย.....                                                 | 6    |
| 1.7 นิยามศัพท์.....                                                                           | 6    |
| 2. แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....                                                  | 10   |
| 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางใน<br>กรุงเทพมหานคร.....           | 10   |
| 2.2 รายการวัสดุก่อสร้างสำหรับการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง<br>ในกรุงเทพมหานคร..... | 13   |
| 2.3 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างในช่วง พ.ศ. 2547-2551.....                          | 18   |

|                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.4 การจัดการความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง<br>ในกรุงเทพมหานคร.....                                                 | 22 |
| 2.5 แนวคิดเศรษฐกิจสังคมของทุนมนุษย์.....                                                                                                  | 28 |
| 3. ระเบียบวิธีวิจัย.....                                                                                                                  | 30 |
| 3.1 การออกแบบรูปแบบการวิจัย.....                                                                                                          | 30 |
| 3.2 การออกแบบผู้ให้ข้อมูล.....                                                                                                            | 31 |
| 3.3 การออกแบบการวัดหรือการออกแบบตัวแปร.....                                                                                               | 32 |
| 3.4 การออกแบบการวิเคราะห์ข้อมูล.....                                                                                                      | 34 |
| 4. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....                                                                                                              | 37 |
| 4.1 การวิเคราะห์ความแปรปรวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อ<br>กระบวนการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางใน<br>กรุงเทพมหานคร..... | 38 |
| 4.2 การวิเคราะห์สัดส่วนวัสดุก่อสร้างสำหรับกระบวนการพัฒนาโครงการ<br>อาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในกรุงเทพมหานคร.....                          | 40 |
| 4.3 การวิเคราะห์มูลค่าความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการเกินงบประมาณ<br>จากความแปรปรวนของราคาวัสดุก่อสร้าง.....                                  | 44 |
| 5. สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ.....                                                                                                  | 51 |
| 5.1 สรุปผลการวิจัย.....                                                                                                                   | 52 |
| 5.2 ข้อเสนอแนะ.....                                                                                                                       | 60 |

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| บรรณานุกรม.....                                                              | 63 |
| ภาคผนวก                                                                      |    |
| ก. การวิเคราะห์ความแปรปรวนของราคาวัสดุก่อสร้าง.....                          | 68 |
| ข. การวิเคราะห์ความเป็นเอกพันธ์และการเป็นตัวแทนของข้อมูล.....                | 69 |
| ค. ผลวิเคราะห์มูลค่าความเสี่ยงการพัฒนาโครงการเกินงบประมาณทั้ง 9 โครงการ..... | 70 |
| ง. ค่าสถิติวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการโดยสมการเชิงเส้น.....                | 89 |
| ประวัติการศึกษา.....                                                         | 91 |