

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้จะกล่าวถึงผลสรุปของงานวิจัยเกี่ยวกับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งประกอบไปด้วย กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย ปัญหาที่พบในการก่อสร้างและกลุ่มปัญหา ความสำคัญของแต่ละคุณสมบัติในการป้องกันแต่ละปัญหา ค่าถ่วงน้ำหนักของคุณสมบัติในการคัดเลือก ผลสำรวจเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาของบริษัทผู้พัฒนาโครงการเปรียบเทียบกับคุณสมบัติในการคัดเลือกที่ได้จากการวิจัยของบริษัทผู้พัฒนาข้อจำกัดการนำไปใช้และข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

### กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

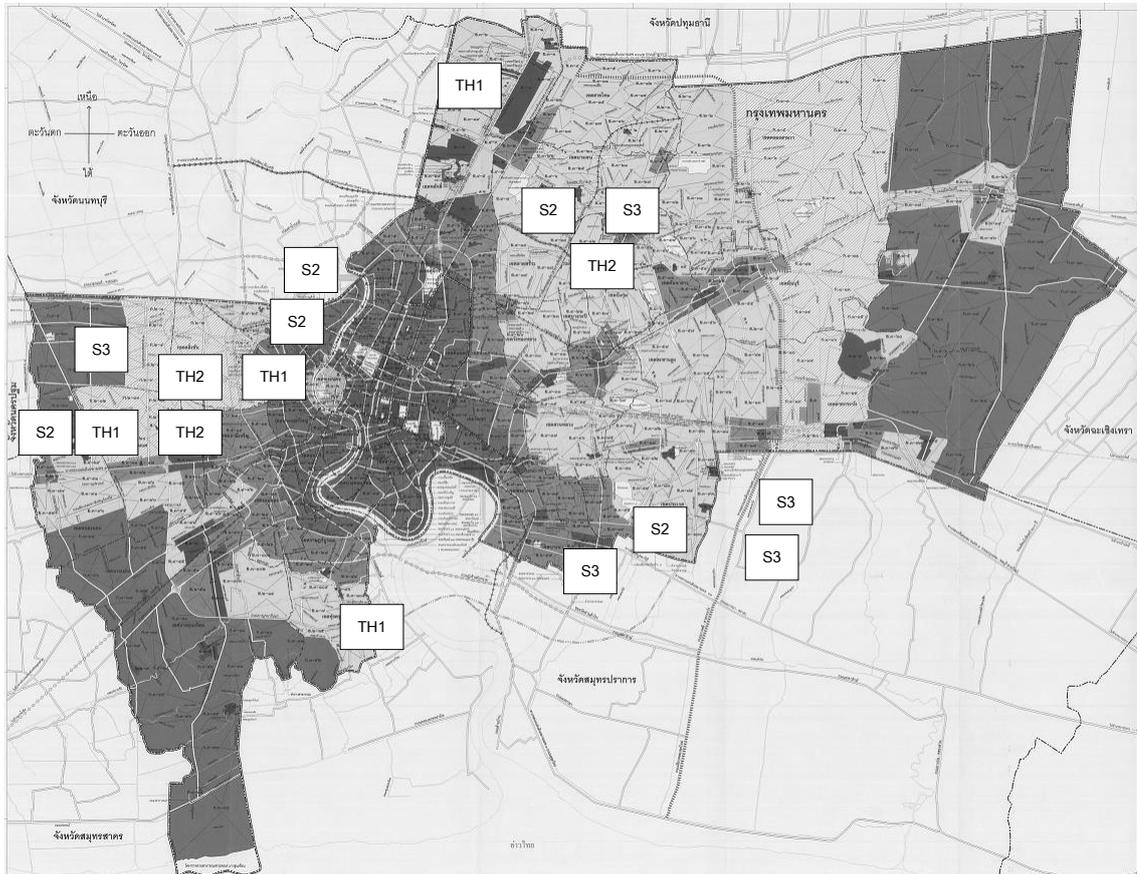
กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ จำแนกตามกลุ่มราคาตั้งแต่ต่ำกว่า 3.00 ล้านบาท ระหว่าง 3.00 ถึง 4.99 ล้านบาท และ 5.00 ล้านบาทขึ้นไป รายละเอียดดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

ประเภท โครงการ	ราคาขายเริ่มต้น (ล้านบาท)						รวม
	< 3.00		3.00 – 4.99		> 5.00		
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	
จำนวน	0	4	4	3	6	0	17

ทั้ง 17 โครงการคิดเป็นหน่วยที่พักอาศัยทั้งสิ้น 5,628 หน่วย คิดเป็น 25.03% จากจำนวนหน่วยที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ที่สร้างขึ้นใหม่โดยบริษัทผู้พัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2552 (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2552) ตำแหน่งที่ตั้งโครงการโดยสังเขป ดังที่แสดงไว้ในภาพที่ 5.1

ภาพที่ 5.1  
ตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่ใช้ในการวิจัยโดยสังเขป



- โดยกำหนดให้
- S1 = บ้านเดี่ยวราคาต่ำกว่า 3.00 ล้านบาท
  - S2 = บ้านเดี่ยวราคาระหว่าง 3.00 ถึง 4.99 ล้านบาท
  - S3 = บ้านเดี่ยวราคา 5.00 ล้านบาทขึ้นไป
  - TH1 = ทาวน์เฮาส์ราคาต่ำกว่า 3.00 ล้านบาท
  - TH2 = ทาวน์เฮาส์ราคาระหว่าง 3.00 ถึง 4.99 ล้านบาท
  - TH3 = ทาวน์เฮาส์ราคา 5.00 ล้านบาทขึ้นไป

## ปัญหาที่พบในการก่อสร้างและกลุ่มปัญหา

ในส่วนนี้ได้สรุปปัญหาที่พบในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นในด้านความถี่ ด้านความรุนแรง ค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญรวมของแต่ละปัญหาและความสำคัญรวมของกลุ่มปัญหา

### 1. ความถี่ของปัญหา

ไม่มีค่าความถี่เฉลี่ยของปัญหาใดเกิน 7.00 นั่นคือ ไม่มีปัญหาใดเกิดขึ้นเป็นประจำถึงเกิดขึ้นบ่อย โดยแต่ละช่วงความถี่เฉลี่ยประกอบไปด้วยปัญหาต่าง ๆ ดังนี้

ปัญหาที่มีค่าความถี่เฉลี่ยระหว่าง 7.00-6.00 หมายถึง ปัญหาเกิดขึ้นบ่อยครั้ง มี 2 ปัญหา คือ ปัญหาความล่าช้าในงานก่อสร้าง (6.53) และปัญหาขาดแคลนแรงงาน (6.18)

ปัญหาที่มีค่าความถี่เฉลี่ยระหว่าง 6.00-5.00 หมายถึง ปัญหาเกิดขึ้นบ่อยครั้งถึงเกิดขึ้นบ้าง มี 1 ปัญหา คือ ปัญหาขาดแคลนช่างฝีมือ / ช่างเทคนิค (5.53)

ปัญหาที่มีค่าความถี่เฉลี่ยระหว่าง 5.00-4.00 หมายถึง ปัญหาเกิดขึ้นบ้าง มี 6 ปัญหา คือ ปัญหาแบบก่อสร้างไม่ถูกต้องไม่ชัดเจน (4.82) ปัญหาขาดแคลนวิศวกรที่มีความสามารถ (4.65) ปัญหางานก่อสร้างไม่เป็นไปตามมาตรฐาน (4.59) ปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของผู้รับเหมา (4.29) ปัญหาการสื่อสารผิดพลาดในการทำงาน (4.29) และปัญหาเครื่องจักรไม่มีประสิทธิภาพ (4.12)

ปัญหาที่มีค่าความถี่เฉลี่ยระหว่าง 4.00-3.00 หมายถึง ปัญหาเกิดขึ้นบ้างถึงนาน ๆ ครั้ง มี 5 ปัญหา คือ ปัญหาขาดแคลนเครื่องจักรและอุปกรณ์ (3.88) ปัญหาใช้วัสดุสิ้นเปลืองผิดปกติ (3.88) ปัญหาก่อสร้างผิดแบบ(3.76) ปัญหาขาดแคลนวัสดุ (3.35) และปัญหาอุบัติเหตุในงานก่อสร้าง (3.00)

ปัญหาที่มีค่าความถี่เฉลี่ยระหว่าง 3.00-2.00 หมายถึง ปัญหาเกิดขึ้นนาน ๆ ครั้ง มี 2 ปัญหา คือ ปัญหาถูกระงับงานก่อสร้างจากทางราชการ (2.76) และปัญหาการเมือง (2.00)

ค่าเฉลี่ยความถี่ของทุกปัญหาเป็นไปตามที่แสดงในตารางที่ 5.2

## ตารางที่ 5.2

ปัญหาในงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเรียงตามค่าความถี่เฉลี่ย

ช่วงความถี่	ปัญหาในงานก่อสร้าง	ความถี่
7.00-6.00	ปัญหาความล่าช้าในงานก่อสร้าง	6.53
	ปัญหาขาดแคลนแรงงาน	6.18
6.00-5.00	ปัญหาขาดแคลนช่างฝีมือ / ช่างเทคนิค	5.53
5.00-4.00	ปัญหาแบบก่อสร้างไม่ถูกต้องไม่ชัดเจน	4.82
	ปัญหาขาดแคลนวิศวกรที่มีความสามารถ	4.65
	ปัญหางานก่อสร้างไม่เป็นไปตามมาตรฐาน	4.59
	ปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของผู้รับเหมา	4.29
	ปัญหาการสื่อสารผิดพลาดในการทำงาน	4.29
	ปัญหาเครื่องจักรไม่มีประสิทธิภาพ	4.12
4.00-3.00	ปัญหาขาดแคลนเครื่องจักรและอุปกรณ์	3.88
	ปัญหาใช้วัสดุสิ้นเปลืองผิดปกติ	3.88
	ปัญหาก่อสร้างผิดแบบ	3.76
	ปัญหาขาดแคลนวัสดุ	3.35
	ปัญหาอุบัติเหตุในงานก่อสร้าง	3.00
3.00-2.00	ปัญหาถูกระงับงานก่อสร้างจากทางราชการ	2.76
	ปัญหาการเมือง	2.00

## 2. ความรุนแรงของปัญหา

ไม่มีค่าความรุนแรงเฉลี่ยของปัญหาใดเกิน 6.00 นั่นคือ ไม่มีปัญหาใดเกิดขึ้นแล้วเสียหายมากถึงเสียหายปานกลาง โดยแต่ละช่วงความรุนแรงเฉลี่ยประกอบไปด้วยปัญหาต่าง ๆ ดังนี้

ปัญหาที่มีค่าความรุนแรงเฉลี่ยระหว่าง 6.00-5.00 หมายถึง ปัญหาเกิดขึ้นแล้วมีความเสียหายปานกลาง มี 2 ปัญหา คือ ปัญหาความล่าช้าในงานก่อสร้าง (5.88) และปัญหางานก่อสร้างไม่เป็นไปตามมาตรฐาน (5.00)

ปัญหาที่มีค่าความรุนแรงเฉลี่ยระหว่าง 5.00-4.00 หมายถึง ปัญหาเกิดขึ้นแล้วมีความเสียหายปานกลางถึงเสียหายน้อย มี 8 ปัญหา คือ ปัญหาก่อสร้างผิดแบบ (4.88) ปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของผู้รับเหมา (4.71) ปัญหาถูกระงับงานก่อสร้างจากทางราชการ (4.65) ปัญหาขาดแคลนแรงงาน (4.47) ปัญหาการสื่อสารผิดพลาดในการทำงาน (4.29) ปัญหาแบบก่อสร้างไม่ถูกต้องไม่ชัดเจน (4.29) ปัญหาใช้วัสดุสิ้นเปลืองผิดปกติ (4.18) และปัญหาขาดแคลนเครื่องจักรและอุปกรณ์ (4.00)

ปัญหาที่มีค่าความรุนแรงเฉลี่ยระหว่าง 4.00-3.00 หมายถึง ปัญหาเกิดขึ้นแล้วมีความเสียหายน้อย มี 4 ปัญหา คือ ปัญหาขาดแคลนช่างฝีมือ / ช่างเทคนิค (3.94) ปัญหาเครื่องจักรไม่มีประสิทธิภาพ(3.76) ปัญหาอุบัติเหตุในงานก่อสร้าง (3.47) และปัญหาขาดแคลนวัสดุ (3.12)

ปัญหาที่มีค่าความรุนแรงเฉลี่ยระหว่าง 3.00-2.00 หมายถึง ปัญหาเกิดขึ้นแล้วมีความเสียหายน้อยถึงไม่เสียหายเลย มี 2 ปัญหา คือ ปัญหาขาดแคลนวิศวกรที่มีความสามารถ (2.88) และปัญหาการเมือง (2.76)

ค่าเฉลี่ยความรุนแรงของทุกปัญหาเป็นไปตามที่แสดงในตารางที่ 5.3

## ตารางที่ 5.3

ปัญหาในงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเรียงตามค่าความรุนแรงเฉลี่ย

ช่วงความรุนแรง	ปัญหาในงานก่อสร้าง	ความรุนแรง
6.00-5.00	ปัญหาความล่าช้าในงานก่อสร้าง	5.88
	ปัญหางานก่อสร้างไม่เป็นไปตามมาตรฐาน	5.00
5.00-4.00	ปัญหาก่อสร้างผิดแบบ	4.88
	ปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของผู้รับเหมา	4.71
	ปัญหาถูกระงับงานก่อสร้างจากทางราชการ	4.65
5.00-4.00	ปัญหาขาดแคลนแรงงาน	4.47
	ปัญหาการสื่อสารผิดพลาดในการทำงาน	4.29
	ปัญหาแบบก่อสร้างไม่ถูกต้องไม่ชัดเจน	4.29
	ปัญหาใช้วัสดุสิ้นเปลืองผิดปกติ	4.18
	ปัญหาขาดแคลนเครื่องจักรและอุปกรณ์	4.00
4.00-3.00	ปัญหาขาดแคลนช่างฝีมือ / ช่างเทคนิค	3.94
	ปัญหาเครื่องจักรไม่มีประสิทธิภาพ	3.76
	ปัญหาอุบัติเหตุในงานก่อสร้าง	3.47
	ปัญหาขาดแคลนวัสดุ	3.12
3.00-2.00	ปัญหาขาดแคลนวิศวกรที่มีความสามารถ	2.88
	ปัญหาการเมือง	2.76

### 3. ค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญรวมของปัญหา

เมื่อนำค่าเฉลี่ยความถี่และความรุนแรงของแต่ละปัญหามาคูณกันและคำนวณเป็นสัดส่วนร้อยละ ค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญของปัญหาเรียงลำดับจากมากไปน้อยเป็นไปตามตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4

ค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญของปัญหาในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาในงานก่อสร้าง	ค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญ
ปัญหาความล่าช้าในงานก่อสร้าง	13.32%
ปัญหาขาดแคลนแรงงาน	9.58%
ปัญหางานก่อสร้างไม่เป็นไปตามมาตรฐาน	7.96%
ปัญหาขาดแคลนช่างฝีมือ / ช่างเทคนิค	7.56%
ปัญหาแบบก่อสร้างไม่ถูกต้องไม่ชัดเจน	7.17%
ปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของผู้รับเหมา	7.01%
ปัญหาการสื่อสารผิดพลาดในการทำงาน	6.39%
ปัญหาก่อสร้างผิดแบบ	6.37%
ปัญหาใช้วัสดุสิ้นเปลืองผิดปกติ	5.63%
ปัญหาขาดแคลนเครื่องจักรและอุปกรณ์	5.38%
ปัญหาเครื่องจักรไม่มีประสิทธิภาพ	5.37%
ปัญหาขาดแคลนวิศวกรที่มีความสามารถ	4.65%
ปัญหาถูกระงับงานก่อสร้างจากทางราชการ	4.45%
ปัญหาขาดแคลนวัสดุ	3.63%
ปัญหาอุบัติเหตุในงานก่อสร้าง	3.61%
ปัญหาการเมือง	1.92%
รวม	100.00%

#### 4. ค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญของกลุ่มปัญหา

ปัญหาในการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามที่กล่าวมาข้างต้น หลายปัญหามีลักษณะร่วมกัน ซึ่งสามารถจัดกลุ่มตามประเภทของปัญหาได้ 7 กลุ่ม โดยแต่ละกลุ่มปัญหามีค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญตามตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5

ค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญของกลุ่มปัญหา

กลุ่มปัญหาในงานก่อสร้าง	ค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญ
กลุ่มปัญหาความล่าช้าในงานก่อสร้าง	30.62%
กลุ่มปัญหาขาดแคลนบุคลากร	14.87%
กลุ่มปัญหาความถูกต้องของงานก่อสร้าง	16.55%
กลุ่มปัญหาการใช้วัสดุสิ้นเปลือง	12.94%
กลุ่มปัญหาขาดแคลนเครื่องจักรและวัสดุ	12.29%
กลุ่มปัญหาอุบัติเหตุในงานก่อสร้าง	8.30%
กลุ่มปัญหาการเมือง	4.41%
รวม	100.00%

กลุ่มปัญหาในการก่อสร้างที่ได้จากงานวิจัยนี้เมื่อนำไปเทียบกับผลที่ได้จากงานวิจัยในส่วนที่เกี่ยวกับความเสี่ยงของผู้รับเหมาก่อสร้างในประเทศจีนของ Zou, Zhang and Wang (2007, P. 601-614) พบว่า กลุ่มปัญหาความล่าช้าในการก่อสร้างมีความสำคัญสูงสุดเหมือนกัน และกลุ่มปัญหาขาดแคลนเครื่องจักรและวัสดุ มีความสำคัญรองลงมาซึ่งขัดแย้งกับผลที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ที่กลุ่มปัญหาดังกล่าวไม่ค่อยมีความสำคัญมากนัก เนื่องจากงานก่อสร้างสาธารณูปโภคไม่จำเป็นต้องใช้วัสดุและเครื่องจักรที่ซับซ้อนมากนัก ในขณะที่อุตสาหกรรมก่อสร้างในประเทศจีนมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 ดังที่ Franchiseek China และ Daily Commercial News and Construction Record ได้กล่าวไว้ในปี 2006

### ความสำคัญของแต่ละคุณสมบัติในการป้องกันปัญหา

แต่ละกลุ่มปัญหาสามารถป้องกันได้ด้วยคุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้างที่แตกต่างกันไป คุณสมบัติของผู้รับเหมาที่สามารถป้องกันหรือบรรเทาแต่ละกลุ่มปัญหาได้ดีที่สุดเป็นไปตามตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6

คุณสมบัติของผู้รับเหมาที่สามารถป้องกันหรือบรรเทาปัญหาได้ดีที่สุด

กลุ่มปัญหาในงานก่อสร้าง	คุณสมบัติ
กลุ่มปัญหาความล่าช้าในงานก่อสร้าง	ความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ
กลุ่มปัญหาขาดแคลนบุคลากร	ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่
กลุ่มปัญหาความถูกต้องของงานก่อสร้าง	ความเชี่ยวชาญเทคนิคการก่อสร้าง
กลุ่มปัญหาการใช้วัสดุสิ้นเปลือง	ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญเทคนิคการก่อสร้าง
กลุ่มปัญหาขาดแคลนเครื่องจักรและวัสดุ	ความสัมพันธ์กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง
กลุ่มปัญหาอุบัติเหตุในงานก่อสร้าง	ความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ ความเชี่ยวชาญเทคนิคการก่อสร้าง
กลุ่มปัญหาการเมือง	ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ ฐานะทางการเงิน บุคลากรหลัก

### ค่าถ่วงน้ำหนักคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมา

เมื่อนำค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญของปัญหาและคุณสมบัติที่สามารถป้องกันหรือบรรเทาแต่ละปัญหามาวิเคราะห์ร่วมกันด้วย กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (modified Analytical Hierarchy Process: AHP) ได้ค่าถ่วงน้ำหนักคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เรียงลำดับตามค่าถ่วงน้ำหนักจากมากไปน้อยได้ดังนี้

#### 1. ความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ 24.74%

ความสามารถในการบริหารจัดการ ทั้งเรื่องการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง โครงสร้างการบริหารโครงการและการบริหารจัดการอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมารายนี้จะสามารถทำงานตั้งแต่ต้นจนจบได้

#### 2. ประสบการณ์ 16.29%

ผู้รับเหมาเคยทำงานที่มีลักษณะคล้ายกันมาก่อน เช่น งานก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียแบบบ่อฝังสำหรับโครงการหมู่บ้าน 450 หลัง ก็อาจจะกำหนดว่า ต้องเคยทำงานก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียแบบบ่อฝัง ในโครงการที่มีปริมาณน้ำเสียในการบำบัดใกล้เคียงกัน เช่น โครงการหมู่บ้าน 400 หลังหรือรีสอร์ท เป็นต้น

#### 3. ฐานะทางการเงิน 14.07%

พิจารณาได้จากงบการเงินทั้ง งบดุล งบกำไรขาดทุน และ งบกระแสเงินสด โดยพิจารณาสภาพคล่องทางการเงิน ความสามารถในการบริหารเงิน อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน วงเงินสินเชื่อจากสถาบันทางการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาดังกล่าวสามารถมีเงินทุนสำหรับดำเนินการก่อสร้างได้จนแล้วเสร็จ

#### 4. ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่ 13.78%

ผู้รับเหมาที่มีปริมาณงานในมือมากอาจไม่มีทรัพยากรมากพอในการรับงานเพิ่ม หรือในกรณีที่มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายเดียวหลายโครงการ งานก่อสร้างอาจเกิดปัญหาได้หากผู้รับเหมารายนั้นเกิดปัญหาขึ้นระหว่างการก่อสร้าง

#### 5. ความเชี่ยวชาญทางด้านเทคนิคการก่อสร้าง 12.67%

งานบางอย่างต้องใช้ความเชี่ยวชาญทางเทคนิคเฉพาะ ผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญพิเศษจะสามารถทำให้งานสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยอาจพิจารณาจาก ประวัติหรือประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญทางเทคนิค

#### 6. บุคลากรหลัก 6.86%

พิจารณาประสบการณ์ ประวัติการศึกษา บุคลากรหลักของบริษัทผู้รับเหมา ว่ามีความสอดคล้องกับโครงการที่จะก่อสร้างหรือไม่ รวมถึงบุคคลากรที่จะมารับผิดชอบโครงการโดยตรงด้วย

#### 7. ผลงานโครงการที่ผ่านมา 5.83%

พิจารณาเรื่องการส่งมอบงานได้ตรงเวลา คุณภาพงานที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว การใช้งบประมาณให้อยู่ในกรอบที่กำหนด เคยมีประวัติทำงานหรือไม่ รวมถึง ความผิดพลาดในอดีตที่เกิดขึ้นด้วย

#### 8. ความสัมพันธ์กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง 5.77%

ผู้รับเหมาที่มีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในที่นี้รวมถึงผู้ให้บริการเช่าหรือขายเครื่องจักรด้วย มีแนวโน้มจะลดปัญหาเรื่องการจัดหาวัสดุและเครื่องจักรได้ ในกรณีที่ต้องใช้วัสดุบางอย่างเร่งด่วน รวมทั้งอาจจัดหาวัสดุได้ในราคาต่ำหรือมีเครดิตกับคู่ค้ามาเป็นพิเศษซึ่งเป็นการช่วยลดปัญหาทางการเงินของผู้รับเหมาได้ในอีกทางหนึ่ง

## ตารางที่ 5.7

ค่าถ่วงน้ำหนักในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

คุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมา	ค่าถ่วงน้ำหนัก
1. ความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ	24.74%
2. ประสบการณ์	16.29%
3. ฐานะทางการเงิน	14.07%
4. ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่	13.78%
5. ความเชี่ยวชาญเทคนิคการก่อสร้าง	12.67%
6. บุคลากรหลัก	6.86%
7. ผลงานโครงการที่ผ่านมา	5.83%
8. ความสัมพันธ์กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง	5.77%
รวม	100.00%

ค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละคุณสมบัตินี้สามารถนำไปใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกและจัดอันดับผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลได้ ซึ่งจะให้ได้ดีกับโครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาขายระหว่าง 3.00 - 4.99 ล้านบาท

**เกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาของบริษัทผู้พัฒนาโครงการ  
เปรียบเทียบกับผลที่ได้จากการวิจัย**

เมื่อเปรียบเทียบเกณฑ์คุณสมบัติที่ได้จากการวิจัย กับ เกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาของบริษัทผู้พัฒนา พบว่ามี 4 คุณสมบัติที่มีในผลการวิจัยแต่ไม่มีในเกณฑ์ของบริษัทผู้พัฒนา คือ ความเชี่ยวชาญการบริหารโครงการ ความเชี่ยวชาญเทคนิคการก่อสร้าง ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่และความสัมพันธ์กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง จึงเป็นไปได้ว่า คุณสมบัติทั้ง 4 นี้ อาจแฝงอยู่ในคุณสมบัติใดคุณสมบัติหนึ่งที่บริษัทผู้พัฒนาใช้อยู่ ซึ่งน่าจะเป็น ผลงานโครงการที่ผ่านมาและประสบการณ์เพราะเป็นคุณสมบัติจากผลการวิจัยที่มีค่าถ่วงน้ำหนักน้อยกว่าของเกณฑ์ของบริษัท

ผู้พัฒนาค่อนข้างมากและมี 2 คุณสมบัติตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาของบริษัทผู้พัฒนาแต่ไม่มีในคุณสมบัติจากการวิจัย คือ ทุนจดทะเบียนซึ่งผู้วิจัยได้รวมเกณฑ์ดังกล่าวไว้ในฐานะทางการเงินแล้วและเครื่องมือ/เครื่องจักร ถือเป็นความพร้อมที่ผู้รับเหมาต้องจัดหาเครื่องจักรที่พร้อมใช้งานให้ได้อยู่แล้วจึงเป็นเกณฑ์คุณสมบัติที่แฝงไว้ในทั้ง ฐานะทางการเงิน ความเชี่ยวชาญการบริหารโครงการ ความเชี่ยวชาญเทคนิคการก่อสร้างและความสัมพันธ์กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง

### ตารางที่ 5.8

เปรียบเทียบเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาของบริษัทผู้พัฒนาโครงการกับผลจากการวิจัย

เกณฑ์จากผลการวิจัย		เกณฑ์จากบริษัทผู้พัฒนา	
คุณสมบัติ	ค่าถ่วงน้ำหนัก	คุณสมบัติ	ค่าถ่วงน้ำหนักเฉลี่ย
1. ความเชี่ยวชาญการบริหารโครงการ	24.74%	1. ประสบการณ์	38.41%
2. ประสบการณ์	16.29%	2. ฐานะทางการเงิน	27.27%
3. ฐานะทางการเงิน	14.07%	3. ผลงานที่ผ่านมา	21.82%
4. ปริมาณงานที่รับผิดชอบอยู่	13.78%	4. ทุนจดทะเบียน	6.25%
5. ความเชี่ยวชาญเทคนิคการก่อสร้าง	12.67%	5. เครื่องมือ / เครื่องจักร	2.00%
6. บุคลากรหลัก	6.86%	6. บุคลากรหลัก	3.00%
7. ผลงานโครงการที่ผ่านมา	5.83%		
8. ความสัมพันธ์กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง	5.77%		
รวม	100.00%	รวม	100.00%

### ข้อจำกัดในการนำไปใช้

แบบสอบถามที่ใช้สำหรับกรวิเคราะห์ 7 ฉบับจาก 17 ฉบับ เป็นโครงการในเขตกรุงเทพและปริมณฑลที่มีราคาขายระหว่าง 3.00 - 4.99 ล้านบาท คิดเป็น 41.17% ซึ่งถือเป็นกลุ่มใหญ่ที่สุด ดังนั้นผลที่ได้จึงเหมาะสมกับการนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการที่มีระดับราคาขายระหว่าง 3.00 - 4.99 ล้านบาทในเขตกรุงเทพและปริมณฑลมากที่สุด

### ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

ผู้พัฒนาโครงการควรทำการศึกษาวิธีการหรือหลักเกณฑ์การให้คะแนนของแต่ละคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมางานก่อสร้างสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากขอบเขตของงานวิจัยนี้ทำการศึกษาเฉพาะเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกซึ่งไม่ได้ครอบคลุมถึงประเด็นดังกล่าว เพื่อผู้พัฒนาโครงการสามารถนำผลจากการศึกษาครั้งนี้ไปใช้ได้อย่างเป็นรูปธรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการให้คะแนนตามเกณฑ์