

ค่าใช้จ่ายภายในโครงการประเภทงานซ่อมแซม ดัดแปลง และรีอถอน นั้นมีค่าอำนวยการ เป็นค่าใช้จ่ายแฝง และมีความสำคัญนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายทางตรง ค่ากำไร และค่าภาษี สามารถแบ่งได้ตามระยะเวลาโครงการ คือ 1) รายการค่าอำนวยการที่เกิดขึ้นทุกช่วงเวลา 2) ช่วงก่อนและช่วงประมูลงาน 3) ช่วงระหว่างการปรับปรุงงาน 4) ช่วงงานแล้วเสร็จและรับประกัน ผลงาน การศึกษานี้ได้ทำการศึกษาค่าอำนวยการในโครงการประเภทงานซ่อมแซม ดัดแปลง และรีอถอน เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการประมาณราคา และบริหารค่าอำนวยการ พร้อมทั้ง นำเสนอแนวทางการควบคุมค่าใช้จ่ายลดค่าอำนวยการที่เกิดขึ้นในโครงการปัจจุบัน โดยใช้ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ และข้อมูลจากแบบสอบถามของผู้ที่มีประสบการณ์การประมาณราคา บริหารค่าอำนวยการ โครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 109 โครงการ

จากการศึกษาพบว่า มีรายการค่าอำนวยการที่ใช้ในการประมาณการค่าอำนวยการใน เกือบทุกโครงการ และมีการเก็บข้อมูลเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง จำนวน 15 รายการ อาทิเช่น ค่าน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับใช้ในโครงการ งานสร้างที่พักคนงานและโรงเก็บวัสดุชั่วคราว ค่าธรรมเนียมเงินค้ำประกันสัญญาโครงการ ค่าโทรศัพท์/โทรสารชั่วคราวในโครงการ เป็นต้น และมีค่าอำนวยการของโครงการเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่างานก่อสร้าง และ พบว่ากลุ่มสาเหตุที่ทำให้ควบคุมค่าอำนวยการไม่ได้ตามที่ประมาณการไว้ก่อนเริ่มต้นโครงการ ได้แก่ ระยะเวลาการปรับปรุงงาน กลุ่มผู้ก่อสร้าง (วิศวกร ผู้รับเหมา) กลุ่มผู้ออกแบบ กลุ่ม คนงาน

The expenses in renovation, remodeling and repair projects include overhead or indirect costs which are also essential besides project direct costs, profits and taxes. The overhead costs can be classified into construction phases, i.e., 1) overhead costs that occurred at all phases; 2) overhead costs that occurred before and during bidding; 3) overhead costs that occurred during construction; and 4) overhead costs that occurred after project completion and during warrantee period. This study investigates such overhead costs to enhance the accuracy of its estimation and presents the guideline to control the overhead costs. The data are gathered via interviews and questionnaire surveys from experienced personnel from 109 construction projects in Bangkok and Metropolitan area.

It is found that there are 15 overhead cost items that were used and tracked regularly i.e., gasoline costs, temporary structures cost, contract bond, telephone and fax costs, etc. The overall overhead cost was estimated at 10 % of the project cost. It was also found that project duration, the construction group such as engineers and contractors, the designer group, and the labor group are the main causes that most affect the control of the overhead costs.