

ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นอยู่เป็นจำนวนมากในเขตกรุงเทพมหานครตามความต้องการที่เกิดขึ้นอย่างมากในปัจจุบัน มีสิ่งที่เป็นความเสี่ยงและเหตุที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ เกิดขึ้นอยู่ตลอดทุกช่วงของโครงการ ไม่ว่าโครงการนั้นจะเป็นโครงการประเภทใดและขนาดใดโดยเฉพาะในช่วงงานก่อสร้างของโครงการ ซึ่งอาจต้องประสบกับความเสี่ยงทั้งจากความล่าช้าของงานเกินกว่าที่กำหนดไว้ และค่าใช้จ่ายที่บานปลาย สิ่งเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัญหาส่วนหนึ่งเกิดขึ้นมาจากการขาดการจัดการอย่างเป็นระบบ เนื่องจากขาดการประเมินถึงปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงและนำไปปรับปรุงอย่างเป็นระบบ

การวิจัยในครั้งนี้จึงมีจุดมุ่งหมายเพื่อระบุถึงปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการก่อสร้าง โดยใช้แบบสอบถามทำการสำรวจ 63 ตัวอย่างจากบริษัทผู้ประกอบการและบริษัทที่ปรึกษา โดยแยกแยะในเรื่องของประสบการณ์ ระดับการศึกษา ประเภท และขนาดของโครงการ ซึ่งสามารถสรุปปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงสำคัญ 5 อันดับแรกได้แก่ 1. การเปลี่ยนแปลงแบบบ่อยครั้ง, 2. งานที่เสร็จไม่ได้คุณภาพตามต้องการ, 3. ผู้รับเหมาขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน, 4. ผู้รับเหมาหลีกเลี่ยงการควบคุมตรวจสอบงานอย่างทั่วถึง, 5. ความขัดแย้งระหว่างผู้รับเหมาฝ่ายต่างๆ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ควรนำไปพิจารณาและปรับปรุงปัญหาเรื่องความเสี่ยงอย่างรอบคอบเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผู้ประกอบการและโครงการต่อไป

Construction property development projects, regardless of their types and sizes, have risks and uncertainty. Many projects fail to meet deadline and cost targets. Such problems adversely affect the success of the owner of the construction property. These problems results partly from the lack of risk factor assessment and of systematic risk management.

This research focuses on identifying risk factors that property development firms often face in construction projects. A questionnaire surveys were completed by 63 participants from property development organizations and consulting companies. The key risk factors identified are (1) design changes, (2) low quality of completed work, (3) shortage of experienced and skillful workmanship, (4) lack of supervision on site, and (5) conflicts between groups of contractors. The risk factors mentioned above should be carefully considered and managed so that property development firms can achieve their project goals.