

รูปแบบของการก่อสร้างในโครงการบ้านจัดสรรในปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างโดยผู้ประกอบการนิยมว่าจ้างให้ผู้รับจ้างก่อสร้างมาดำเนินการก่อสร้างโครงการ ซึ่งปัญหาที่ผู้รับจ้างก่อสร้างที่เข้ามารับงานโครงการบ้านจัดสรรพบอยู่เสมอคือ ปัญหาความล่าช้าในการก่อสร้างทั้งนี้เนื่องจากลักษณะของโครงการบ้านจัดสรรที่มีความแตกต่างจากงานก่อสร้างประเภทอื่น และข้อจำกัดในด้านต่างๆ ก่อให้เกิดปัจจัยหลายอย่างที่ส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการก่อสร้าง วัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้จึงเป็นการศึกษาปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความสำเร็จด้านเวลาของผู้รับจ้างก่อสร้างในการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร โดยเน้นไปที่มุมมองในส่วนของผู้รับจ้างก่อสร้างในการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรให้ทันตามกำหนด

การศึกษาในเบื้องต้นกระทำโดยการสัมภาษณ์กลุ่มผู้รับจ้างก่อสร้างในโครงการบ้านจัดสรรถึงสภาพปัญหาที่มีผลต่อความล่าช้าในการก่อสร้าง และการให้กลุ่มผู้รับจ้างก่อสร้างแนะนำปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความสำเร็จด้านเวลา ผลที่ได้ถูกนำมาประเมินสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น และนำเสนอปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อความสำเร็จในเบื้องต้น จากนั้นจึงทำการทดสอบปัจจัยที่น่าเสนอไว้โดยการจัดทำแบบสอบถามไปยังกลุ่มผู้รับจ้างก่อสร้างในโครงการบ้านจัดสรร และนำผลที่ได้มาอ้างอิง และปรับปรุงเพื่อนำเสนอปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความสำเร็จด้านเวลา โดยใช้วิธีการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (The Analytic Hierarchy Process, AHP) ในการจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยสำคัญ

ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความสำเร็จด้านเวลาของผู้รับจ้างก่อสร้างในการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10 ปัจจัยคือ ปัจจัยเงินทุนที่เพียงพอ ปัจจัยความสามารถของผู้ควบคุมงาน ปัจจัยจำนวนแรงงานช่างฝีมือที่เพียงพอ ปัจจัยการจัดการและความพร้อมด้านวัสดุ ปัจจัยความพร้อมของแบบและรายการประกอบแบบ ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงในระหว่างการก่อสร้าง ปัจจัยนโยบายของผู้ประกอบการ ปัจจัยการจัดการด้านข้อมูลและการประสานงาน ปัจจัยการประชุมเพื่อควบคุมการก่อสร้าง และปัจจัยความเข้าใจวัตถุประสงค์และรูปแบบการดำเนินการของโครงการตามลำดับ โดยผลที่ได้เป็นการสะท้อนความคิดเห็นของกลุ่มผู้รับจ้างก่อสร้างถึงความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จด้านเวลาในการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งลำดับความสำคัญของปัจจัยนี้ผู้รับจ้างก่อสร้างสามารถนำมาประยุกต์ใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาความลำดับสำคัญของปัจจัย และสิ่งที่ควรให้ความสำคัญในการวางแผน และควบคุมในระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้สามารถดำเนินการก่อสร้างได้ตามกำหนด

In housing construction projects at the present, contractors are usually hired by project developers to perform construction. The most concerned problems by contractors are construction delay, because of the characteristics of housing projects and constraints which might affect construction duration. The aim of this research is to study the critical success factors (CSFs) that contribute to the time performance of contractors, considered from contractors' perspective.

The preliminary survey was performed by interviewing a group of contractors in housing project concerned about the problems of construction delay. The contractors also suggested the CSFs related to time performance, then proposed the factors which might be the success factors from their experiences. The data was collected from the contractors by using the questionnaires relating to the CSFs of housing projects. The data was then analyzed by using the Analytic Hierarchy Process (AHP) to arrange the priority of factors.

It was found that 10 CSFs in time performance for contractors in housing projects are: adequacy in capital, site inspectors' competency, skilled labor adequacy, management and readiness of materials, drawings and specifications, changes during project execution, project developer's policy, data and coordination, construction control meeting and understanding of project's objective, respectively. The research finding reflects the opinion of contractors about the importance of each factor. For these orderings of CSFs, the contractor can apply as a guideline to prioritize the importance of each factor as related to construction planning and control during project execution.