

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นการดำเนินธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ การดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมถึงธุรกิจก่อสร้าง หลากหลายประเภท เช่น บ้านที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ และโรงแรม เป็นต้น นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจอื่น ๆ อาทิเช่น การออกแบบและควบคุมงาน วัสดุก่อสร้าง แรงงานก่อสร้าง สถาบันการเงิน การลงทุนอื่น ๆ จากสถานะเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศการลงทุนลดลงอย่างมาก แต่เมื่อการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะช่วยกระตุ้นการหมุนเวียนของธุรกิจต่าง ๆ และเอื้อประโยชน์ต่อการฟื้นตัวเศรษฐกิจของประเทศให้ดียิ่งขึ้น แต่เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์การก่อสร้างเป็นโครงการขนาดใหญ่ เป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความชำนาญ การใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างสมัยใหม่ ตลอดจนความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินงานอย่างสูงแต่การตลาดต้องเผชิญกับสภาวะ การแข่งขันด้านราคากันอย่างรุนแรง มีอัตราเสี่ยงการขาดทุนสูง ประกอบกับปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้เช่นราคาน้ำมันปรับตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ ส่งผลต่อการปรับตัวของราคาวัสดุอุปกรณ์ให้สูงตามขึ้นไปด้วย นอกจากนี้การปรับค่าแรงขั้นต่ำที่สูงขึ้นทำให้ธุรกิจก่อสร้างต้องประสบปัญหาต้นทุนเพิ่มขึ้น ดังนั้นการประสบความสำเร็จในธุรกิจ จะต้องมีการปรับปรุงการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ที่สามารถควบคุมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการบริหารจัดการ

ธุรกิจก่อสร้างอาคารสูง โดยเฉพาะอาคารชุดที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ และ โรงแรม ปัจจุบันมีการเติบโตของธุรกิจสูงทำให้ผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นจำนวนมากส่งผลให้เกิดการแข่งขันในการประมูลราคาและมีแนวโน้มจะเพิ่มความรุนแรงมากยิ่งขึ้นในอนาคตในขณะเดียวกันกำไรจากการดำเนินงานลดลง และแต่ละโครงการมักจะประสบปัญหาในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นจากสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์การ เช่น การขาดแคลนแรงงานในฤดูกาลทำนา การปรับค่าแรงขั้นต่ำของรัฐบาล ตลอดจนราคาน้ำมันที่สูงขึ้น วัสดุก่อสร้างมีราคาสูงตาม สิ่งเหล่านี้เป็นตัวแปรของต้นทุน ซึ่งแต่ละปัญหาทำให้เกิดผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างจำนวนมาก ทั้งในด้านต้นทุนที่เพิ่มขึ้น และระยะเวลาการก่อสร้าง

ไม่แล้วเสร็จตามสัญญา ทำให้ผู้ประกอบการก่อสร้างต้องเสียค่าปรับต่อเจ้าของโครงการเป็นจำนวนมาก บางรายต้องประสบกับสภาพปัญหาสภาพการขาดทุนหรือล้มละลาย ดังนั้นการดำเนินธุรกิจในสถานะที่มีการแข่งขันสูงของธุรกิจการก่อสร้างเช่นนี้ จำเป็นต้องมีการวางแผนกลยุทธ์สิ่งที่สามารถควบคุมได้คือการบริหารจัดการให้เหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและเทคโนโลยีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว การบริหารงานที่ดีจะเป็นพลังขับเคลื่อนให้องค์กรสามารถดำเนินธุรกิจไปได้อย่างปลอดภัย การวางแผน ปัจจัยแรกของการนำไปสู่เป้าหมาย กล่าวคือ หากองค์กรใดมีการวางแผนที่ดีและมีประสิทธิภาพ องค์กรนั้นก็จะมีบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ แต่หากองค์กรใดขาดประสิทธิภาพในการวางแผนที่ดี การบริหารงานก็จะไม่เป็นไปตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ขององค์กร การจัดองค์กร เป็นอีกกระบวนการหนึ่งที่ทำให้การบริหารงานประสบความสำเร็จได้ เพราะหากมีการจัดองค์กรที่ดี ทั้งในด้านสายการบังคับบัญชา การแบ่งสายงาน การติดต่อสื่อสาร ตลอดจนการจัดบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถไว้ในตำแหน่งที่เหมาะสมได้ องค์กรนั้นก็จะสามารถบริหารงานได้โดยง่าย นอกจากนี้การเชื่อมโยงข้อมูลแต่ละหน่วยเข้าด้วยกัน และการลดความขัดแย้งที่เกิดขึ้นจะช่วยให้องค์กรประสบความสำเร็จ คือ การประสานงาน ส่วนของการควบคุมซึ่งเป็นตัวที่จะช่วยกำกับกิจกรรมต่างๆ ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ จากนั้น การประเมินผลการปฏิบัติงานก็เป็นการวัดผลหลังการดำเนินงาน แล้วนำผลที่ได้เสนอแนะให้แต่ละฝ่ายบริหารระดับสูงปรับปรุง แก้ไขการปฏิบัติงานเพื่อทำให้องค์กรได้ประโยชน์สูงสุดในโครงการต่อไป

การบริหารสู่ความสำเร็จเป็นหลักการสำคัญของการทำให้องค์กรประสบความสำเร็จ และสร้างรายได้เปรียบในเชิงแข่งขัน ช่วยให้ผู้บริหารสามารถเลือกใช้หรือปรับใช้ยุทธศาสตร์ได้อย่างเหมาะสม เพื่อรับมือกับปัญหาหรือการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลาโดยไม่คาดคิด ซึ่งปัจจุบัน โลกของการบริหาร มีเทคนิคการบริหารสมัยใหม่มากมาย มีการพัฒนาความรู้ในเรื่องการพัฒนาความเป็นผู้นำ หรือยุทธศาสตร์ใหม่ๆ การจัดโครงสร้างองค์กร ระบบจูงใจ กระบวนการทางธุรกิจใหม่ ๆ วิธีการปรับเปลี่ยนวัฒนธรรมองค์กร แต่ผู้บริหารหลายคนก็ยังประสบความสำเร็จล้มเหลวในการทำงาน เนื่องจากขาดความเข้าใจ และไม่ให้ความสำคัญกับการบริหาร จึงทำให้ไม่สามารถประสบความสำเร็จ ตามเป้าหมายขององค์กร

จากรายงานการวิจัย เรื่อง สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าสาเหตุของปัญหาที่ทำให้ยุติการก่อสร้างดังกล่าว มาจากผู้บริหารโครงการก่อสร้างขาดการบริหารที่มีประสิทธิภาพจึงส่งผลให้การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ไม่ประสบความสำเร็จในการดำเนินการ (ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544 :115)

จากสภาพปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยจึงทำการศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการ การก่อสร้างอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร เพื่อที่จะนำข้อมูลเรื่องต่างๆ มาปรับปรุงแก้ไขและนำ ผลการวิจัยเสนอ เจ้าของโครงการ ผู้บริหารโครงการ ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง สำหรับเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายและการดำเนินงาน การปรับปรุงและแก้ไขจุดบกพร่อง ของการบริหารงานในโครงการต่างๆให้มีประสิทธิภาพต่อไป

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาการบริหารจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูง ใน กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อเปรียบเทียบปัญหาโครงการก่อสร้างอาคารสูง โดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล
3. เพื่อศึกษาความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อความสำเร็จในการบริหาร โครงการ

ประโยชน์ของการวิจัย

1. ผลจากการวิจัยครั้งนี้ทำให้ทราบปัจจัยการบริหารจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูง ในกรุงเทพมหานคร
2. ผลการวิจัยทำให้ทราบสภาพปัญหาการบริหารจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูง เพื่อให้ผู้บริหารโครงการ ได้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการก่อสร้างอาคารสูง ในกรุงเทพมหานคร
3. นำข้อมูลและผลสรุป มาเป็นแนวทางในการวางแผนการกำหนดนโยบาย การบริหารการจัดการก่อสร้างอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มุ่งที่จะศึกษาสภาพปัญหา การบริหารจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูง ในกรุงเทพมหานคร

ประชากรที่ศึกษา ประชากรที่ใช้ในการศึกษาคือ ผู้บริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูง ใน เขตกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ.2548 จำนวน 491 สถานประกอบการ และสุ่มตัวอย่างมาศึกษา เฉพาะผู้บริหารโครงการก่อสร้างอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 200 คน

ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย

ตัวแปรต้น

1. ปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่
 - 1.1 อายุ
 - 1.2 ระดับการศึกษา
 - 1.3 ประสบการณ์
2. ปัจจัยด้านบริหารการจัดการ ได้แก่
 - 2.1 การวางแผนงานปฏิบัติงาน
 - 2.2 การจัดองค์การ
 - 2.3 การประสานงาน
 - 2.4 การควบคุมงาน
 - 2.5 การประเมินผลงาน
3. ปัจจัยด้านความสำเร็จของโครงการก่อสร้างอาคารสูง ได้แก่
 - 3.1 ระยะเวลาในการส่งมอบงาน
 - 3.2 ค่าใช้จ่าย
 - 3.3 คุณภาพ
 - 3.4 ความปลอดภัย

ตัวแปรตามสภาพปัญหาการบริหารจัดการโครงการก่อสร้างอาคารสูง ใน
กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลาในการศึกษา

ระยะเวลาที่เริ่มทำการศึกษา ตั้งแต่ มกราคม ถึง เมษายน 2549

นิยามศัพท์เฉพาะ

สภาพ (Current Practices) หมายถึง สภาพที่เป็นจริง กำลังเป็นอยู่ หรือดำเนินอยู่ในปัจจุบันในการทำงาน ในโครงการก่อสร้าง

ปัญหา (Problem) หมายถึง ผลที่ปรากฏขึ้นซึ่งไม่เป็นไปตามที่คาดหวังไว้ และก่อให้เกิดอุปสรรคในการบริหารจัดการหรือการปฏิบัติงานในโครงการก่อสร้าง

การบริหาร (Administration) หมายถึง กระบวนการ การวางแผน การจัดองค์การ การประสานงาน การควบคุม และการประเมินผลเพื่อให้ผลการปฏิบัติงานเป็นไปตามเป้าหมายขององค์กร

การจัดการ (Management) หมายถึง การดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ โดยอาศัยปัจจัยต่างๆ ซึ่งได้แก่ คน เงิน วัสดุ เป็นอุปกรณ์ในการปฏิบัติงาน

การวางแผน (Planning) หมายถึง การกำหนดเป้าหมายการทำงานและการทำงานตามแผนงานที่กำหนด การพัฒนาแผนและการกำหนดกลยุทธ์ และแนวทางปฏิบัติงานตามโครงสร้างขององค์กร ให้สำเร็จและถูกต้องตามวัตถุประสงค์

การจัดองค์การ (Organizing) หมายถึง การจัดโครงสร้างในการบริหารในการบริหารงาน การก่อสร้าง การจัดสายบังคับบัญชา การติดต่อสื่อสาร รวมถึงการจัดกำลังพล การจัดสถานที่ทำงาน และเครื่องมืออุปกรณ์

การประสานงาน (Coordinating) หมายถึง การติดต่อเชื่อมโยงหน่วยงาน แผนก และบุคคลต่าง ๆ ที่มีส่วนร่วมในการปฏิบัติงานตามแผนการปฏิบัติงาน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายขององค์กร

การควบคุม (Controlling) หมายถึง การติดตามผลการทำงาน การแก้ไขปรับปรุงและข้อเสนอแนะเพื่อให้งานบรรลุผลตามแผนงานที่วางไว้

การประเมินผล (Evaluation) หมายถึง การวัดผลการปฏิบัติงานที่มีการวางแผนและกำหนดเวลาอย่างชัดเจน และถือเป็นเครื่องมือที่ช่วยบอกระดับผลงาน เช่น ดีมาก ดี มาตรฐาน ต่ำกว่ามาตรฐาน ควรปรับปรุงเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาศักยภาพขององค์กรในด้านต่างๆต่อไป

อาคารสูง (High Building) หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไปการวัดความสูงของอาคารให้วัดความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึง พื้นคาดฟ้า สำหรับอาคารจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูง

เจ้าของโครงการ (Owner) หมายถึง นายจ้าง ผู้ที่ว่าจ้างในการก่อสร้างอาคารสถานที่เพื่อประโยชน์การใช้งานต่างๆ ตามจุดประสงค์

ผู้บริหารโครงการ (Project Management) หมายถึง ผู้มีอำนาจสั่งการแทนนายจ้าง
การควบคุมดูแลให้การก่อสร้างดำเนินการแล้วเสร็จทันตามเวลา

ความสำเร็จ (Complete) หมายถึง การบรรลุถึงวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างอาคารสูง
ของผู้บริหารโครงการ คือระยะเวลาในการส่งงาน ค่าใช้จ่าย คุณภาพ และความปลอดภัยใน
การทำงาน



สำนักวิทยบริการและเทคโนโลยีสารสนเทศ
มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร



สำนักวิทยบริการและเทคโนโลยีสารสนเทศ
มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร