

แนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

นายสิงหา สิงหรานนท์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PROBLEM SOLVING GUIDELINES FOR THE RISING COST
OF BUILDING AND CONSTRUCTION MATERIALS

Mr.Singha Singharanon

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

เมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

โดย

นายสิงหา สิงหรานนท์

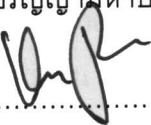
สาขาวิชา

เคหการ


อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก


รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

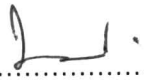

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กุนทลทิพย์ พานิชภักดิ์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ธนิต ธงทอง)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.อุงค์ จงยศยิ่ง)

สิงหา สิงหรานนท์ : แนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ. (PROBLEM SOLVING GUIDELINES FOR THE RISING COST OF BUILDING AND CONSTRUCTION MATERIALS)

อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ.สุปรียา หิรัญโร, 118 หน้า.

การศึกษาเรื่อง แนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสถานการณ์การปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ เพื่อศึกษาปัญหาเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติของผู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ธนาคารผู้ให้กู้เงิน และผู้รับเหมาปลูกสร้าง และนำไปใช้เป็นแนวทางการแก้ปัญหาเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติของผู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ธนาคารผู้ให้กู้เงิน และผู้รับเหมาปลูกสร้าง โดยทำการศึกษาผู้เงินปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในวงเงินไม่เกิน 5 ล้านบาท จำนวน 35 ราย และผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้กับผู้ กำนวน 35 ราย

ผลการศึกษาพบว่า ผู้เงินแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) ผู้ที่ผู้เงินสัดส่วนเงินกู้ต้องประมาณการก่อสร้างร้อยละ 80-100 เป็นกลุ่มที่มีเงินออมน้อย ต้องการขอผู้เงินเพิ่ม เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นโดยเฉพาะส่วนงานเหล็กโครงสร้าง แต่ด้วยศักยภาพการผ่อนชำระที่ไม่สามารถขอผู้เพิ่มได้แก้ปัญหาโดยการลดคุณภาพวัสดุในส่วนงานพื้นผิวแทนงานเหล็กโครงสร้าง 2) ผู้ที่ผู้เงินสัดส่วนเงินกู้ต้องประมาณการก่อสร้างช่วงต่ำกว่าร้อยละ 80 เป็นกลุ่มที่มีเงินออมมาก แก้ปัญหาโดยนำเงินออมมาชำระค่าวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้นจากเดิม เพื่อให้ได้รูปแบบบ้านตามวัตถุประสงค์เดิม ผู้เงินได้จ้างผู้รับเหมาเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย 4 แบบ คือ 1) ผู้รับเหมาปลูกสร้างที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน 2) ผู้รับเหมาปลูกสร้างที่จดทะเบียนนิติบุคคล 3) ผู้รับเหมาปลูกสร้างที่ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล 4) เจ้าของบ้านเป็นผู้รับเหมาปลูกสร้าง โดยผู้ที่ใช้ผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านจะไม่ประสบปัญหาละทิ้งงาน หรือทำงานล่าช้า ผู้ที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในงบประมาณระหว่าง 2-3 ล้านบาทใช้ผู้รับเหมาปลูกสร้างที่ไม่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน และไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล มักประสบปัญหาการเบิกเงินล่วงหน้า หรือปรับวงงานการเบิกถอนให้ดีขึ้น

ข้อเสนอแนะในการวิจัยคือ ในช่วงที่วัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ มากกว่าร้อยละ 30 ภายในระยะเวลา 1 ปี ธนาคารผู้ให้กู้เงินควรมีแนวทางการแก้ปัญหา 3 แนวทาง คือ 1) ผู้เงินต้องใช้ผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน 2) ผู้เงินต้องลงทุนค่าก่อสร้างไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของค่าก่อสร้างทั้งหมด 3) การแบ่งวงงานและการเบิกถอนเงินกู้ในแต่ละงวดต้องคำนึงถึงสัดส่วนเงินกู้ต่อมูลค่างาน

ภาควิชา.....เคหการ.....
สาขาวิชา.....เคหการ.....
ปีการศึกษา 2551.....

ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

5074263325 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS: THE RISING COST OF BUILDING AND CONSTRUCTION MATERIALS
SINGHA SINGHARANON : PROBLEM SOLVING GUIDELINES FOR THE
RISING COST OF BUILDING AND CONSTRUCTION MATERIALS.



ADVISOR : ASSOC PROF. SUPREECHA HIRUNRO, 118 pp.

The main purposes of this research are to study the current housing construction situation during a time of rising construction materials costs and to study the specific problems arising from such rising costs. These problems generally involve borrowers, banks and contractors. After analyzing the problems, suitable guidelines to be adopted by borrowers, banks and housing contractors are proposed. Thirty-five residents who live in Bangkok and its environs and who asked for loans worth a maximum of 5 million baht and 35 housing contractors are the case studies.

There are 2 groups of borrowers. The first are those who have a small amount of savings, asked loans covering for 80% to 100% of the construction cost and would like to ask for more because of the rising costs of construction materials, iron in particular. However, they cannot qualify for these loans because their income does not allow them to do so. As a result, they have to be satisfied with the lower-quality materials for the surface work and keep the iron structure the same. The second are those who have a lot of savings, asked for less than 80% of the construction cost. To deal with the rising cost of construction materials, they covered this cost with their own savings so that they can have the houses they desire. It was found that there are 4 types of housing contractors: 1) housing contractors who belong to an association of house building, 2) housing contractors who register as a juristic person, 3) housing contractors who do not register as a juristic person and 4) house owners acting as housing contractors. The first type of contractors finish the job according to the deadline. The borrowers whose construction cost is between 2 – 3 million baht hire contractors who do not belong to an association of house building and who do not register as a juristic person are faced with advance payments or adjustment of work or inconsistent and frequent payments.

It is suggested that during periods where costs of construction materials have risen by more than 30% within a year, There are 3 ways that the banks should follow: 1) requiring borrowers to hire contractors who belong to an association of house building, 2) asking borrowers to spend at least 20% on the total construction cost and 3) asking contractors to divide phases of construction work and each draw of money in proportion with the loan and the work done.

.....

 Department :Housing..... Student's Signature 
 Field of StudyHousing..... Advisor's Signature 
 Academic Year :2008

กิตติกรรมประกาศ

ในการเรียบเรียงและจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี เพราะได้รับความสนับสนุนและให้คำปรึกษาจากผู้มีพระคุณหลายท่าน โดยเฉพาะท่านรองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษา ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณ์ทศพิศ พานิชภักดิ์ หัวหน้าภาควิชาที่ช่วยให้คำแนะนำตลอดมา รวมทั้งรองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต และท่านอาจารย์สุพินดา ตั้งรุ่งเรืองอยู่ ที่ช่วยชี้แนะข้อคิดเห็นต่างๆ นอกจากนี้ต้องขอขอบคุณท่านผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย ที่ให้คำปรึกษาและเสนอแนวทางอันเป็นประโยชน์ต่อเนื้อหา รวมทั้งเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการผลิตภัณฑ์เครดิตผู้บริโภค คุณสุชาติ อีสงาม คุณอดิสร ศิริผล และคุณนพชัย ช่อทับทิม ผู้จัดการด้านประเมินราคา บริษัท โพรเกรส แอปไฟรซัล จำกัด ที่ช่วยจัดหาข้อมูลต่างๆจนได้รับผลสำเร็จด้วยดี

ขอขอบพระคุณ ท่านรองศาสตราจารย์ ดร.ธนิต ธงทอง รองอธิการบดี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และดร.ณรงค์ จงยศยิ่ง กรรมการผู้จัดการ บริษัท เยียร์ แอปเพรซัล จำกัด ที่ร่วมเป็นกรรมการสอบ และต้องขอขอบคุณกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้กู้และให้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์อย่างมาก

ทำนี่ยังขอกราบขอบพระคุณ มารดา พี่ๆ รวมทั้งคุณวันเพ็ญ สิงหรานนท์ ภรรยา นายจิรจิตต์ สิงหรานนท์ บุตรชาย ที่คอยให้กำลังใจอยู่ตลอดเวลาในขณะที่ศึกษา รวมทั้งน้องๆในรุ่น C20 และ C20X ทุกคนที่เป็นเพื่อนเรียนร่วมห้อง คอยช่วยเหลือซึ่งกันและกัน อย่างดี.

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	5
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย	6
1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย	6
บทที่ 2 ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย	7
2.2 เหตุผลที่ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัย	11
2.3 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย	12
2.4 การประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน	13
2.5 แนวทางการออกแบบและก่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง	14
2.6 แนวคิดความเสี่ยงสินเชื่ที่อยู่อาศัย	14
2.7 การประมาณการต้นทุนของอาคารใช้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)	15
2.8 แนวทางการทำดัชนีราคางานก่อสร้าง	21
2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	22

บทที่ 3	วิธีดำเนินการวิจัย	24
3.1	การรวบรวมข้อมูล	24
3.2	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	25
3.3	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	26
3.4	การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ	27
3.5	ผังแสดงการดำเนินการวิจัย	28
3.6	ขอบเขตในการวิจัย	29
บทที่ 4	สภาพทั่วไปของการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย เมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ	30
4.1	ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มผู้กู้	30
4.2	รายละเอียดการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย	35
4.3	ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับตัวแปรที่เกี่ยวข้อง	39
บทที่ 5	ปัญหาของการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย เมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ	42
5.1	ผลงานการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย	42
5.2	ข้อเสนอแนะการแก้ปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย	50
บทที่ 6	แนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ	62
6.1	แนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ	62
6.2	ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ	65
6.3	ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต	66
	รายการอ้างอิง	67
	ภาคผนวก	69
	ประวัติผู้เขียน	118

สารบัญตาราง

			หน้า
ตารางที่ 1.1	แสดงข้อมูลจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตอาคารเพื่ออยู่อาศัยอาคาร แนวราบ		2
ตารางที่ 1.2	สถิติการร้องทุกข์ของผู้บริโภคเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2545 – ปัจจุบัน		4
ตารางที่ 4.1	แสดงจำนวนผู้กู้ตามประเภทการกู้และเพศ		31
ตารางที่ 4.2	แสดงระดับอายุของกลุ่มผู้กู้		31
ตารางที่ 4.3	แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง		32
ตารางที่ 4.4	แสดงระดับวงเงินกู้		32
ตารางที่ 4.5	แสดงสัดส่วนเงินกู้ต่องบประมาณ (LTV)		33
ตารางที่ 4.6	แสดงรายได้ครัวเรือนของผู้กู้ต่อเดือน		33
ตารางที่ 4.7	แสดงสัดส่วนการผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือน		34
ตารางที่ 4.8	แสดงจำนวนเงินผ่อนชำระในแต่ละเดือน		34
ตารางที่ 4.9	แสดงระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้		35
ตารางที่ 4.10	แสดงช่วงเวลาการเริ่มต้นปลูกสร้างบ้านพักอาศัย		35
ตารางที่ 4.11	แสดงประเภทของการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย		36
ตารางที่ 4.12	แสดงพื้นที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย		37
ตารางที่ 4.13	แสดงขนาดเนื้อที่ดินที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย		37
ตารางที่ 4.14	แสดงระดับงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย		38
ตารางที่ 4.15	แสดงลักษณะผู้รับเหมาปลูกสร้าง		38
ตารางที่ 4.16	ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับรายได้ ครัวเรือน		39
ตารางที่ 4.17	ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับวงเงินกู้ ...		40
ตารางที่ 4.18	ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับการเลือก ผู้รับเหมาปลูกสร้าง		41
ตารางที่ 5.1	แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ		43
ตารางที่ 5.2	รายละเอียดและผลงานการปลูกสร้าง		44

ตารางที่ 5.3	แสดงผลงานการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย	45
ตารางที่ 5.4	แสดงรูปภาพกลุ่มตัวอย่าง	45
ตารางที่ 5.5	แสดงราคาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเฉลี่ยต่อตารางเมตร	46
ตารางที่ 5.6	แสดงราคาประเมินค่าปลูกสร้างอาคาร พ.ศ.2551	48
ตารางที่ 5.7	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเฉลี่ยกับราคาประเมิน ค่าปลูกสร้างอาคาร พ.ศ.2551 ของสมาคมฯ	48
ตารางที่ 5.8	สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงกลุ่มที่ราคาสูงกว่าราคาประเมินค่าปลูกสร้าง อาคาร พ.ศ.2551 ของสมาคมฯ	49
ตารางที่ 5.9	แสดงจำนวนปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้น แยกตามลักษณะผู้รับเหมา ...	51
ตารางที่ 5.10	ปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยของกลุ่มที่ได้รับผลกระทบ	53
ตารางที่ 5.11	สรุปปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยของกลุ่มที่ได้รับปัญหา จำแนกตาม หมวดวัสดุก่อสร้าง	54
ตารางที่ 5.12	แนวทางการแก้ไขปัญหาของกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับผลกระทบ	55
ตารางที่ 5.13	แสดงปัญหาทางอ้อมของกลุ่มผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้าง บ้าน	56
ตารางที่ 5.14	วิธีการแก้ปัญหาของผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน	56
ตารางที่ 5.15	แสดงปัญหาและผลกระทบทางอ้อมของกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียน นิติบุคคล	57
ตารางที่ 5.16	แสดงปัญหาและผลกระทบทางตรงของกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียน นิติบุคคล	57
ตารางที่ 5.17	วิธีแก้ปัญหาของกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล	57
ตารางที่ 5.18	แสดงปัญหาและผลกระทบของผู้รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล	58
ตารางที่ 5.19	วิธีแก้ปัญหาของกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล	58
ตารางที่ 5.20	แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 1	59
ตารางที่ 5.21	แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 2	60
ตารางที่ 5.22	แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 3	60
ตารางที่ 5.23	แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 4	61
ตารางที่ 5.24	แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 5	61

สารบัญแผนภูมิ

		หน้า
แผนภูมิที่ 1.1	แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในเขตกทม. – ปริมาณพล	1
แผนภูมิที่ 1.2	แสดงจำนวนหน่วยบ้านเดี่ยวที่ประชาชนสร้างเองจดทะเบียน ในเขตกทม-ปริมณฑล	2
แผนภูมิที่ 1.3	แสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2550 - 2551	3
แผนภูมิที่ 1.4	แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาน้ำมันดีเซล	4
แผนภูมิที่ 2.1	แสดงแนวคิดด้านการเปลี่ยนแปลงความต้องการพื้นที่ใช้สอยของ ครอบครัว	9
แผนภูมิที่ 3.1	ผังแสดงวิธีดำเนินการวิจัย	28
แผนภูมิที่ 3.2	ขอบเขตในการวิจัย	29
แผนภูมิที่ 4.1	แสดงช่วงเวลาที่กลุ่มตัวอย่างเริ่มต้นทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย	36
แผนภูมิที่ 5.1	สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงกลุ่มที่ราคาสูงกว่าราคาประเมินค่าปลูกสร้าง อาคาร พ.ศ.2551 ของสมาคมฯ	49
แผนภูมิที่ 5.2	แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นแยกตามลักษณะผู้รับเหมา	51
แผนภูมิที่ 5.3	แสดงช่วงเวลาการปลูกสร้าง และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ของกลุ่มที่เกิด ปัญหา	52

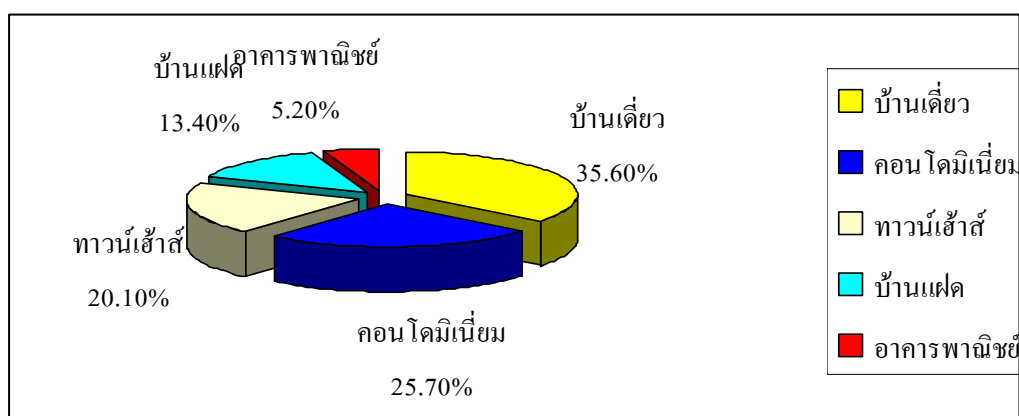
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

หลังจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบในปี พ.ศ.2540 ได้เริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้งเมื่อ พ.ศ. 2545-2547 และถึงแม้ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาจะชะลอตัว ไม่เหมือนการขยายตัวในช่วงปี 2545-2547 แต่จากการสำรวจทิศทางของตลาดและความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยในช่วงเดือนธันวาคม 2550¹ พบว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวยังคงเป็นที่ต้องการมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.6 ถึงแม้ว่าบ้านเดี่ยวเป็นที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาค่อนข้างสูง โครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.7 ทั้งนี้เนื่องจากคอนโดมิเนียมสามารถสร้างรายได้โดยปล่อยให้เช่าได้ รองลงมาในรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการคือ ทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.1 และโครงการประเภทบ้านแฝด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.4 สำหรับอาคารพาณิชย์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.2 แสดงตามแผนภูมิที่ 1.1

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในเขตกทม. - ปริมณฑล



¹ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, ฉบับที่ 2027 วันที่ 18 มกราคม 2551

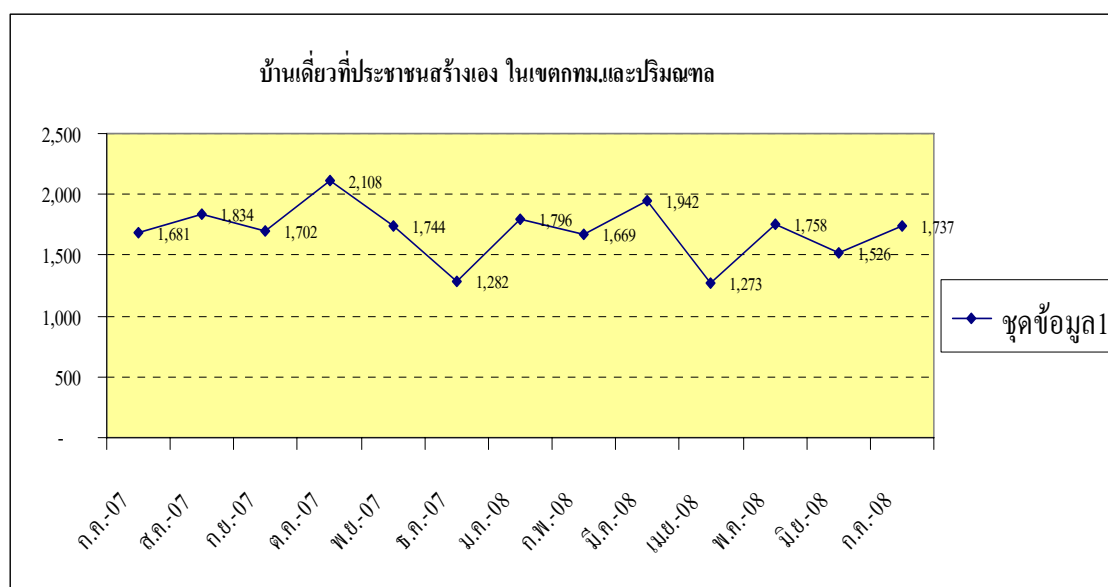
ดังนั้นผู้บริโภครที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือแม้แต่กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ต้องการแยกตัวออกมาจากครอบครัวใหญ่ มักนิยมการปลูกบ้านพักอาศัยเอง สืบเนื่องจากการได้รับการแบ่งที่ดินจากรุ่นบรรพบุรุษหรือเริ่มซื้อที่ดินว่างเปล่ามาก่อน ซึ่งมีข้อมูลแสดงการออกใบอนุญาตอาคารเพื่ออยู่อาศัยอาคารแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงตั้งแต่ไตรมาสที่ 1/2550 ถึง ไตรมาสที่ 2/2551 ตามตารางที่ 1.1 และแสดงจำนวนหน่วยบ้านเดี่ยวที่ประชาชนสร้างเองจดทะเบียนในเขตกทม-ปริมณฑล ตามแผนภูมิที่ 1.2

ตารางที่ 1.1 แสดงข้อมูลจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตอาคารเพื่ออยู่อาศัยอาคารแนวราบ

ภาค / จังหวัด	Q1 / 2550	Q2 / 2550	Q3 / 2550	Q4 / 2550	Q1 / 2551	Q2 / 2551
กทม.	5,400	5,279	5,161	7,096	5,069	5,288
ปริมณฑล	11,509	10,757	10,375	9,730	10,540	10,577
รวม	16,909	16,036	15,536	16,826	15,609	15,865

ที่มา : REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

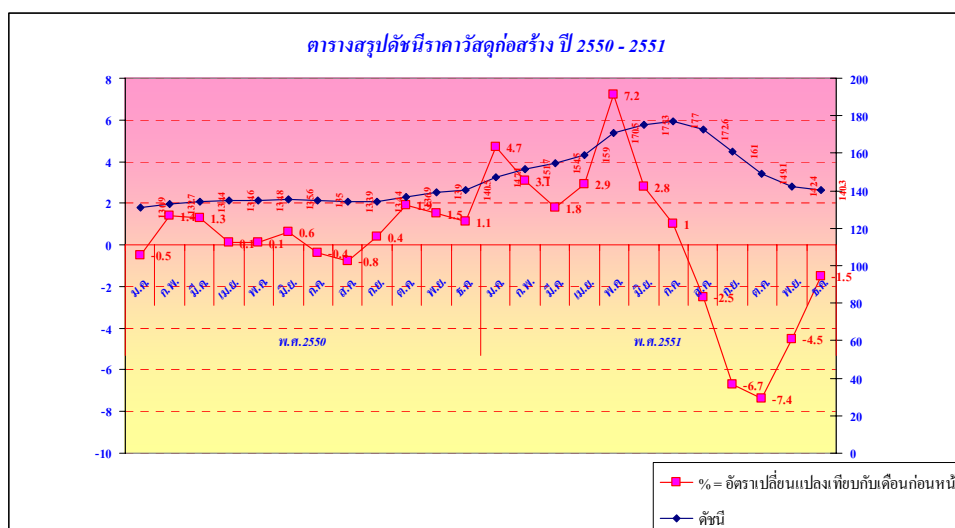
แผนภูมิ 1.2 แสดงจำนวนหน่วยบ้านเดี่ยวที่ประชาชนสร้างเองจดทะเบียนในเขตกทม-ปริมณฑล



ที่มา : REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องถึงแม้สภาวะปัจจุบันจะประสบกับปัญหาเรื่องการเมือง เรื่องน้ำมัน ที่ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่จากการที่ราคาน้ำมันยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นปัจจัยสำคัญต่อระบบการขนส่งทำให้ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น จากรายงานสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ พบว่าราคาวัสดุก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม 2551 สูงขึ้นจากเดือนมิถุนายน 2551 เท่ากับร้อยละ 1 และสูงขึ้นเมื่อเทียบเดือนกรกฎาคม 2550 ถึงร้อยละ 31.1 ดังแสดงในแผนภูมิที่ 1.3

แผนภูมิที่ 1.3 แสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2550 - 2551

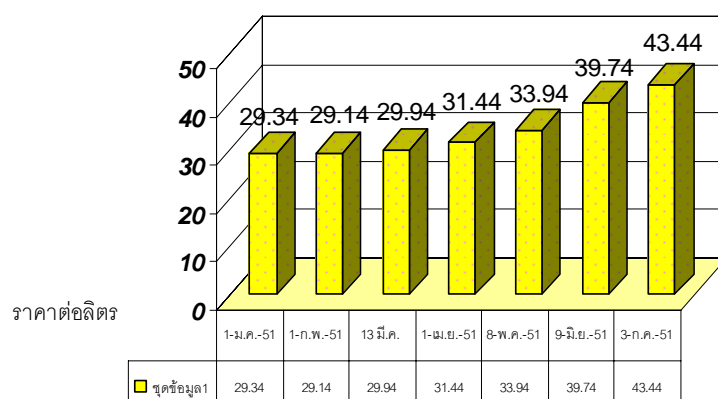


ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

จากแผนภูมิที่ 1.3 นั้น เมื่อเปรียบเทียบดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างตั้งแต่ต้นปีพ.ศ. 2550 ถึงเดือนสิงหาคม 2550 จะสังเกตว่าแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างเริ่มมีการปรับตัวอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 และถึงจุดสูงสุดเดือนกรกฎาคม 2551 โดยเริ่มปรับตัวลดลงในเดือนสิงหาคม 2551

แสดงให้เห็นชัดว่าต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างในปัจจุบันที่สูงขึ้นมาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 นั้น มีปัจจัยสำคัญมาจากราคาน้ำมันที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามแผนภูมิที่ 1.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาน้ำมันดีเซล

แผนภูมิที่ 1.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาน้ำมันดีเซล



ที่มา : บริษัท ปตท. จำกัด(มหาชน)

จากปัญหาราคาน้ำมันสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้ผู้บริโภครู้สึกอยู่ระหว่างการก่อสร้างบ้านพักอาศัยประสบปัญหาในการที่จัดเตรียมงบประมาณไว้ไม่พอกับค่าก่อสร้าง โดยปัญหาดังกล่าวจะกระทบกับกลุ่มที่มีเงินออมจำกัด งบประมาณบางส่วนต้องมาจากการขอกู้จากสถาบันการเงิน ซึ่งสถาบันการเงินไม่ว่าจะเป็นของรัฐ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน หรือธนาคารพาณิชย์ ที่แข่งขันกันจัดแคมเปญในการขายสินเชื่อรายย่อยอย่างมากในที่ผ่านมา ต้องเริ่มตระหนักถึงผลกระทบที่จะเกิดกับลูกค้าที่ขอสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย จากข้อมูลของสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านพบว่าในช่วงปีพ.ศ.2545-2551 มีผู้บริโภคร้องทุกข์ปัญหาของผู้รับเหมารับสร้างบ้านพักอาศัยแสดงตามตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 สถิติการร้องทุกข์ของผู้บริโภคเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปีพ.ศ.2545 – ปัจจุบัน

ลักษณะการร้องทุกข์ กรณีว่าจ้างก่อสร้างบ้าน	พ.ศ. 2545	พ.ศ. 2546	พ.ศ. 2547	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551
1. ไม่ปลูกสร้าง	1	-	-	3	1	13	-
2. มีการก่อสร้างแต่ไม่แล้วเสร็จ	6	13	12	33	16	19	2
3. ก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อย	-	1	3	4	2	4	1
4. ก่อสร้างบ้านไม่ได้มาตรฐาน	-	2	6	4	5	-	-
5. วัสดุที่ใช้ได้คุณภาพ	-	-	1	1	5	-	-
6. มีการชำรุดหลังปลูกสร้างเสร็จแล้ว	4	6	12	10	12	3	-
7. อื่นๆ	2	6	8	13	8	18	3
รวมจำนวนผู้ร้องทุกข์ในแต่ละปี (ราย)	13	28	42	68	49	57	6

ที่มา : สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ประจำเดือน มิถุนายน 2551

จากตารางที่ 1.2 ในปี พ.ศ. 2550 เหตุร้องทุกข์เรื่องมีการก่อสร้างแต่ไม่แล้วเสร็จจำนวน 19 ราย ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเริ่มจากเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2550 ทั้งนี้คาดว่าเป็นเหตุจากผู้รับเหมาตกลงราคาก่อสร้างไว้ก่อนนี้ และด้วยเหตุที่ไม่สามารถจะทำการก่อสร้างให้เป็นไปตามสัญญาได้จึงทำงาน

ดังนั้นผู้วิจัยจึงประสงค์ที่จะศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ที่กำลังอยู่ระหว่างการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยและผู้รับเหมา รวมทั้งธนาคารที่ปล่อยสินเชื่อให้กับผู้กู้เงินเพื่อทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในช่วงเดือนสิงหาคม 2550 ถึงช่วงที่ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นมากที่สุดคือเดือนกรกฎาคม 2551

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสถานการณ์การปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ
2. เพื่อศึกษาปัญหาเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ ของผู้กู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ธนาคารผู้ให้กู้เงิน และผู้รับเหมาปลูกสร้าง
3. เพื่อศึกษาแนวทางการแก้ปัญหาเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติของผู้กู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ธนาคารผู้ให้กู้เงิน และผู้รับเหมาปลูกสร้าง

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ก. ขอบเขตด้านเนื้อหาที่ทำการศึกษา คือ สถานการณ์การปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ โดยใช้กรณีศึกษาของผู้ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยซึ่งกู้เงินจากธนาคารกสิกรไทย ในช่วงระหว่างเดือนสิงหาคม 2550 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2551

ข. ขอบเขตด้านประชากร คือ

- ผู้กู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจากธนาคารกสิกรไทย ในวงเงินไม่เกิน 5 ล้านบาท
- ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของธนาคารกสิกรไทยในสายงานธุรกิจลูกค้าบุคคลและเครือข่ายบริการ ฝ่ายปฏิบัติการผลิตภัณฑ์เครดิตผู้บริโภคน
- ผู้รับเหมาปลูกสร้างของผู้กู้เงิน

ค. ขอบเขตด้านระยะเวลาที่ทำการศึกษา คือ ผู้กู้เงินเริ่มปลูกสร้างบ้านพักอาศัยตั้งแต่เดือนมกราคม 2550 เป็นต้นไป

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของธนาคารกสิกรไทยและสถาบันการเงินอื่นๆในอนาคต
2. เพื่อให้ผู้ที่ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยได้รู้ถึงกระบวนการในการขอกู้เงินจากธนาคาร และได้แนวคิดในการคัดเลือกผู้รับเหมาปลูกสร้าง
3. เพื่อให้ผู้รับเหมาได้พิจารณาเลือกรับจ้างปลูกสร้างบ้านที่มีมูลค่าไม่สูงเกินกว่ากำลังเงินหมุนเวียน

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1. ธนาคารกสิกรไทย หมายถึง บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
2. ผู้กู้ หมายถึง บุคคลทั่วไปที่มีความประสงค์จะขอกู้เงินจากธนาคารกสิกรไทย
3. ผู้รับเหมาปลูกสร้าง คือ ผู้ที่รับจ้างผู้ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย แบ่ง 4 กลุ่ม คือ
 - 3.1 บริษัทรับสร้างบ้าน คือ กลุ่มผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ขึ้นทะเบียนเป็นสมาชิกกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
 - 3.2 ผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล คือ กลุ่มผู้รับเหมาปลูกสร้างทั่วไปซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
 - 3.3 ผู้รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล คือ กลุ่มผู้รับเหมาปลูกสร้างทั่วไปซึ่งเป็นลักษณะบุคคลธรรมดา
 - 3.4 เจ้าของบ้านเป็นผู้รับเหมาปลูกสร้าง คือ ผู้ก้เป็นผู้ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยของตนเอง
4. สัดส่วนการผ่อนชำระ คือ จำนวนเงินผ่อนชำระต่อรายได้ (Debt Burden) ตามระดับรายได้ของผู้กู้
5. BOQ : Bills of Quantity หมายถึง บัญชีแสดงปริมาณวัสดุ และราคา

1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย

ข้อจำกัดในด้านการให้ข้อมูลของผู้กู้

เนื่องจากธนาคารมีนโยบายไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวของผู้กู้ให้กับบุคคลอื่น การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตกลงกับธนาคารที่จะไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนตัวของผู้กู้ ฉะนั้น ข้อมูลต่างๆที่ทำการรวบรวมนี้เป็นข้อมูลจริงแต่จะไม่สามารถทราบได้ว่าเป็นของผู้กู้อย่างไร

บทที่ 2

ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาแนวทางแนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงซึ่งเกินกว่าอัตราปกติ ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด และทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย
- 2.2 เหตุผลที่ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัย
- 2.3 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย
- 2.4 การประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้านพักอาศัย
- 2.5 แนวทางในการออกแบบและและก่อสร้างบ้านพักอาศัยบนที่ดินของตนเอง
- 2.6 แนวคิดความเสี่ยงสินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัย
- 2.7 การประมาณการต้นทุนของอาคารใช้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)
- 2.8 แนวทางการทำดัชนีราคาบ้านก่อสร้าง
- 2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย¹

2.1.1 ความต้องการที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะได้แก่

2.1.1.1 ความจำเป็นในการมีที่อยู่อาศัย (Housing Need) มนุษย์ทุกคนมีความจำเป็นที่จะต้องซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยสี่ของชีวิต มนุษย์ทุกคนเกิดมาแล้วต้องแสวงหาที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะซื้อหรือเช่าก็ตาม ไม่ว่าจะซื้อหรือเช่าก็ตาม หรือไม่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น หรือไม่ก็ตาม

¹ ณรงค์ หาเรือนเงิน, “โครงการสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้านภายใต้ความร่วมมือระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ กับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550), หน้า 11-12.

2.1.1.2 ความอยากได้หรือความต้องการมีที่อยู่อาศัย (Housing Want) เมื่อมนุษย์ทุกคนต่างมีความจำเป็นในการได้รับการสนองตอบในการมีที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงต่างก็อยากได้หรือต้องการมีที่อยู่อาศัย ไม่มีที่สิ้นสุด แม้บุคคลที่มีที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง ก็จะต้องดิ้นรนเพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ส่วนผู้ที่มิที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว ก็ยังมีความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีขึ้นไปอีกตามลำดับ

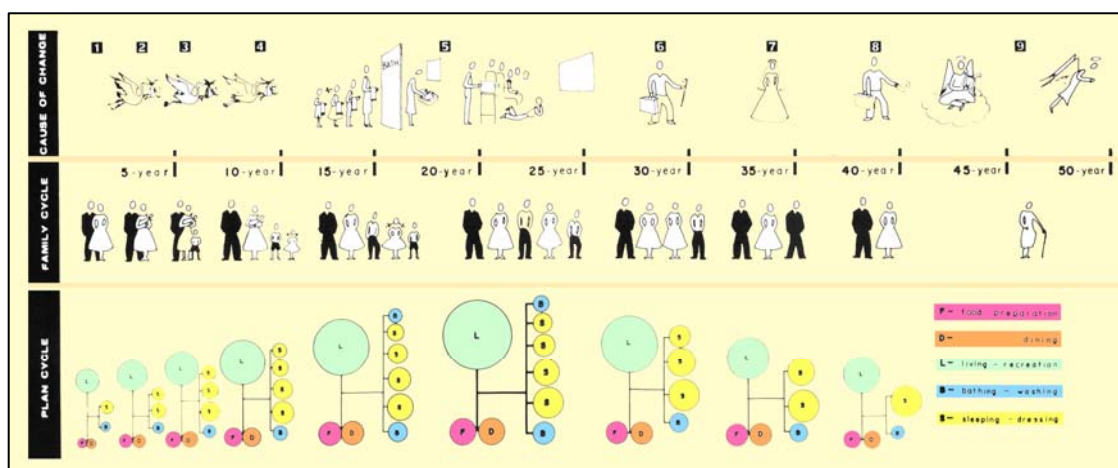
2.1.1.3 ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ (Housing Demand) ความอยากได้บ้าน หรือความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้น จะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้นมีเงินพอที่จะซื้อได้ (Affordability) หากไม่มีเงินเพียงพอ ความใฝ่ฝันนั้นก็จะเป็นเพียงความต้องการ ไม่ใช่ความต้องการที่มีอำนาจซื้อ ดังนั้น “ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัย หรือ Housing Demand” จะหมายถึง “ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ” หรือ “ความต้องการซื้อหาบ้าน”

2.1.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากต้องการขยายขยายที่อยู่
Joseph De Chiara Lee Koppelman² ได้เสนอแนวคิดไว้ว่า ในแต่ละช่วงชีวิตของครอบครัวเมื่อจำนวนสมาชิกในครอบครัวเปลี่ยนแปลงไปย่อมส่งผลให้ความต้องการพื้นที่ในการอยู่อาศัยภายในบ้านเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

กล่าวคือเมื่อเริ่มต้นครอบครัวด้วยการแต่งงานจำนวนสมาชิกมีเพียงแค่สองคน มีความต้องการในพื้นที่อยู่อาศัย และองค์ประกอบเท่าที่จำเป็นเท่านั้น แต่พอเริ่มมีบุตร ก็อาจต้องการพื้นที่มากขึ้นเพื่อให้เด็กได้ทำกิจกรรมที่เหมาะสมกับวัย จนย่างเข้าสู่วัยรุ่นก็อาจต้องการ การแยกห้องนอน ถ้ายังมีบุตรมากกว่าหนึ่งคนความต้องการในพื้นที่ก็จะมากขึ้นตามไปด้วย แต่เมื่อบุตรแต่งงานแยกครอบครัวออกไปแล้วความต้องการใช้พื้นที่ก็จะลดลงกลับมาใช้เท่าที่จำเป็น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังแผนภูมิต่อไปนี้

² Joseph De Chiara Lee Koppelman, *Urban Planning and Design Criteria*, Third Edition. (New York: Van Nostrand Reinhold, 1982c) p. 171.

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงแนวคิดด้านการเปลี่ยนแปลงความต้องการพื้นที่ใช้สอยของครอบครัว



2.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่พักอาศัย³

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่อาจขึ้นอยู่กับค่านิยมของเราเองหรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต สภาพบ้านที่ต้องการหรือละแวกที่ต้องการอาศัย นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับลักษณะที่พักอาศัยที่ต้องการในด้านขนาดและราคา เป็นต้น การย้ายที่อยู่อาศัยใหม่มีสาเหตุมาจาก

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
2. ความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น หรือเล็กลงอาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากย่านอยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด สำหรับสาเหตุต่างๆ ในสองข้อแรก อาจจะเป็นการย้ายที่อยู่อาศัยแบบถูกบังคับ (Forced Moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (Voluntary Moves) อย่างไรก็ตาม

³ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, ภูมิศาสตร์เมือง (กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, 2527), หน้า 98-100.

สามารถสรุปตัวกระตุ้น ที่ก่อให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย ได้จากแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา ดังนี้

ก. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

1. ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกลดน้อยลง อาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ขึ้นอยู่กับเจ้าของบ้านเป็นใหญ่ว่ามองเนื้อที่ภายในบ้าน เช่น จำนวนห้องพักพอเพียงกับจำนวนสมาชิกครอบครัวเพียงใด

2. ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สิน คือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดิน อาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัยได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่ฐานะดีขึ้นก็อาจขยับขยายไปอยู่ในตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

3. สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัยที่ไม่ดี ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษา ความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

4. ความไม่สะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องของการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่

5. ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่พักอาศัย หมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกที่พักอาศัยเปลี่ยนไป อาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ลำบากกว่าพวกที่อยู่เก่า หรือสภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านอยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ก่อนอาจต้องพิจารณาปรับตัว คืออาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

ข. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

1. ความหวังในเรื่องการอยู่ดีกินดีขึ้น มีความสะดวกสบาย ใกล้เคียง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2. ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากการมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านมีราคาแพงและมักจะได้รับการดึงดูดโฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือนกัน

3. ความหวังเกี่ยวกับครอบครัวเพื่อสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเจริญเติบโตของเด็ก

4. ความหวังเกี่ยวกับชุมชน โดยกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกันจะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังพบแรงดันการย้ายที่อยู่อาศัยอีกด้วย เช่น ลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มในการย้ายที่อยู่อาศัยน้อยกว่าผู้ที่ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย หรือเรื่องระยะเวลาอยู่อาศัยก็เช่นเดียวกัน ซึ่งผู้ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ใดที่หนึ่งนาน ๆ จะมีโอกาสที่จะย้ายน้อยลงเพราะเกิดความเคยชิน

ปณณพิชญ์ โจนนุฉนนท⁴ สรุปได้ว่าถิ่นฐานเดิมจะมีทั้งปัจจัยห่วง และปัจจัยผลักดัน ในขณะที่ถิ่นฐานใหม่ก็จะมีปัจจัยดึงดูด และปัจจัยต้านทาน เมื่อใดที่บุคคลพิจารณาแล้วว่าปัจจัยผลักดันจากถิ่นเดิม รวมกับปัจจัยดึงดูดจากถิ่นฐานใหม่มีคุณค่าเหนือกว่า ก็จะมีการย้ายที่อยู่อาศัย ในทางกลับกันหากปัจจัยห่วงเหนียวในถิ่นเดิม รวมกับปัจจัยต้านทานจากถิ่นใหม่มีคุณค่าเหนือกว่า การย้ายที่อยู่อาศัยย่อมจะไม่เกิดขึ้น

2.2 เหตุผลที่ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัย⁵

2.2.1 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความจำเป็นหลัก ได้แก่ การซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทั้งนี้เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัวส่วนใหญ่การซื้อประเภทนี้ มักจะเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นหลังแรกตามกำลังเงินที่มีอยู่

⁴ ปณณพิชญ์ โจนนุฉนนท, “ปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), หน้า 15.

⁵ ณรงค์ หาเรือนเงิน, “โครงการสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้านภายใต้ความร่วมมือระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ กับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550) หน้า 12.

2.2.2 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยซื้อด้วยเหตุจูงใจพิเศษ ได้แก่ การซื้อเพื่ออยู่อาศัยและพักผ่อนชั่วคราว การซื้อเพื่อการรองรับแขกและญาติมิตร การซื้อเพื่อลงทุนหรือหารายได้ในอนาคต เป็นต้น

2.2.3 การซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัย (เลื่อนคุณภาพชีวิต) ได้แก่ การเปลี่ยนจากห้องชุด เป็นทาวน์เฮ้าส์ เป็นบ้านเดี่ยว และเป็นคฤหาสน์ ในที่สุด

2.2.4 กระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นสินค้าที่มีลักษณะเฉพาะตัว ซึ่งเหตุผลที่ทำให้ที่อยู่อาศัยแตกต่างจากสินค้าอื่นได้แก่⁶

1. บ้านมีลักษณะเฉพาะของตัวเอง อาจสามารถกล่าวได้ว่าไม่มีบ้านในโลกนี้ที่มีความเหมือนกันเลย ถึงแม้ว่าจะเป็นบ้านจัดสรรก็ตาม เนื่องจากกายภาพของบ้านประกอบด้วยที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด ดังนั้นถึงแม้รูปแบบ และขนาดจะเหมือนกัน แต่ไม่มีทางที่ที่ตั้งจะซ้ำกันได้

2. บ้านเป็นสินค้าคงทนถาวร บ้านที่ได้รับการดูแลรักษาอย่างดีจะมีอายุการใช้งานที่ยาวนานมาก จึงไม่ใช่สินค้าที่จะมีการเปลี่ยนบ่อยๆ

3. บ้านเป็นสินค้าที่มีราคาสูง เนื่องด้วยราคาที่สูงมากนี้เอง จึงทำให้เป็นสินค้าที่ผู้บริโภคไม่สามารถซื้อได้บ่อย ซึ่งในชีวิตหนึ่งอาจจะซื้อแค่ครั้งเดียวก็เป็นได้

ด้วยลักษณะเฉพาะดังที่ได้กล่าวมาแล้วนี้เอง ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละครั้ง ผู้บริโภคจึงต้องพิจารณาอย่างรอบคอบที่สุด

2.3 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย

William Alonso (อ้างใน ธิติมา⁷) ได้สรุปว่าการเลือกที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งต้องสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่าย
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ซึ่งก่อให้เกิดความพอใจ และสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว
3. ที่ตั้ง ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากแหล่งงาน

⁶ ผศ.ดร. โสมสกา เพชรานนท์, เศรษฐศาสตร์เมือง, (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2547), หน้า 80.

⁷ ธิติมา อุนวิไล, “พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ: กรณีศึกษา เขตบางเขน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 8.

Brain Goodal⁸ กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยของมนุษย์ที่จะพิจารณาคุณสมบัติที่อยู่อาศัย 3 ประการได้แก่

1. ลักษณะตัวบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดที่เหมาะสมกับครอบครัว และคุณสมบัติส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกอาศัยในบริเวณที่มีสภาพเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆกับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า ย่านอุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

จากแนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยข้างต้น สรุปได้ว่าความต้องการในที่อยู่อาศัยนั้น มีอยู่สองลักษณะ คือ Housing Need และ Housing Want โดยจำนวนสมาชิกในครอบครัว และฐานะทางการเงินจะเป็นตัวกำหนดขนาดของความต้องการ

ส่วนการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นขึ้นอยู่กับระดับรายได้ โดยผู้มีรายได้สูงจะมีโอกาสและทางเลือกที่มากกว่า ซึ่งหากต้องการความสะดวกในการเข้าถึง จำเป็นต้องแลกกับราคาที่อยู่อาศัยที่แพงขึ้น และคุณภาพชีวิตที่ลดลง ในทางกลับกันหากต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีก็ต้องแลกกับค่าเดินทาง และระยะเวลาในการเดินทางที่เพิ่มขึ้น

2.4 การประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน⁹

ก่อนที่จะตัดสินใจซื้อบ้านหรือปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง สิ่งที่สำคัญที่สุด คือ มูลค่าบ้านในจำนวนเท่าใดที่ท่านสามารถจะซื้อหรือปลูกสร้างบ้านพักอาศัย กฎเกณฑ์ทางการเงินในการลงทุนในที่อยู่อาศัยเพื่อให้มีเงินรายได้เหลือพอใช้จ่ายในครอบครัวมีอยู่ด้วยกัน 2 กฎ คือ

⁸ Brain Goodal, The Economic of Urban Areas, (Great Britain: Guildford Survey, Biddles, 1974), pp. 151-161.

⁹ กนกกร เหล่ากาแฝง, “แนวทางในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาบางใหญ่,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550), หน้า 25-26.

ก. กฎมาตรฐาน (Standard rule) คือ การใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อหรือผ่อนชำระบ้านในจำนวนเงินที่ไม่มากกว่า 2.5 เท่าของรายได้เบื้องต้นสุทธิต่อปีของท่านและครอบครัว เช่น ถ้ารายได้เบื้องต้นสุทธิของครอบครัวปีละ 250,000 บาท ก็ควรซื้อบ้านในราคาอย่างสูงไม่เกิน 625,000 บาท

ข. กฎรายได้เบื้องต้น จะเป็นกฎเกณฑ์ในการกำหนดรายจ่ายต่อเดือนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ที่สามารถช่วยให้ผู้ผ่อนชำระมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายได้มาก ตามกฎเกณฑ์นี้ถือว่ารายจ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งสิ้นต่อเดือนจำนวนสูงที่สุดไม่ควรมากกว่าร้อยละ 30 ของรายได้เบื้องต้นสุทธิต่อเดือนของครอบครัว เช่น รายได้เบื้องต้นสุทธิต่อเดือนของครอบครัวเดือนละ 20,000 บาทรายจ่ายในการมีบ้านควรตกไม่เกินเดือนละ 6,000 บาท

2.5 แนวทางการออกแบบและก่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง¹⁰

แม้ว่าจะมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากมายสักเท่าใด แต่ความต้องการของคนเราก็คงจะเหมือนกันไปทุกคน บางคนไม่ชอบแบบบ้านของหมู่บ้านจัดสรร บางคนไม่ชอบทำเล บางคนเบื่อกับการที่ต้องอยู่บ้านที่หน้าตาเหมือนกันหมดเรียงรายกัน นั่นเป็นเหตุผลที่ทำให้ผู้บริโภคจำนวนหนึ่งเลือกที่จะ “ปลูกบ้านเอง” บนที่ดินของตนเอง

2.6 แนวคิดความเสี่ยงสินเชื่อที่อยู่อาศัย¹¹

2.6.1 เป็นสินเชื่อรายย่อยของสถาบันการเงิน แต่วงเงินสูงสำหรับผู้กู้

2.6.2 ระยะเวลาผ่อนชำระยาวนานได้ถึง 30 ปี เนื่องจากอายุการทำงานของคนปกติทั่วไปจะอยู่ประมาณ 30 -35 ปี ประกอบกับการที่ราคาที่อยู่อาศัยสูงเมื่อเทียบกับรายจ่ายคนธรรมดาจึงต้องกู้เงินจำนวนสูง การที่ได้นานๆตามระยะเวลาดังกล่าวจะช่วยให้เงินงวดผ่อนชำระแต่ละเดือนน้อยลง ทำให้คนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้

¹⁰ ณรงค์ หาเรือนเงิน , “โครงการสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้านภายใต้ความร่วมมือระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์กับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550) หน้า 13-14.

¹¹ วุฒิพงษ์ พรพรมประทาน , “ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระ,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548) หน้า 48.

2.6.3 การผ่อนชำระเงินกู้โดยทั่วไปจะผ่อนชำระเป็นรายเดือน เหมาะกับผู้ที่มีรายได้ประจำหรือคนทำงานในเมืองที่มีเงินเดือนหรือรายได้แน่นอน

2.6.4 ใช้ที่อยู่อาศัยของผู้กู้เป็นหลักประกันการชำระหนี้

2.7 การประมาณการต้นทุนของอาคารใช้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)¹²

2.7.1 ความหมายต้นทุนทดแทนใหม่ คือ ราคาต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างใหม่ โดยคำนึงถึงอัตราประโยชน์ที่เหมือนเดิม มีองค์ประกอบ 2 ทางคือ

(1) ต้นทุนทางตรง ประกอบด้วย ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย ค่าดำเนินการ กำไร และภาษี จะมีสัดส่วนอยู่ประมาณร้อยละ 92-99 ของค่าก่อสร้าง

(2) ต้นทุนทางอ้อม ประกอบด้วย ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้าง ค่าค่าขออนุญาต ค่าสำรวจสถานที่ก่อสร้าง ค่าเจาะสำรวจดิน เป็นต้น จะมีสัดส่วนอยู่ประมาณร้อยละ 1-8 ของค่าก่อสร้าง

2.7.2 วิธีการหาต้นทุนทดแทนใหม่ แบ่งได้ 4 วิธี คือ¹³

1 วิธีสำรวจปริมาณ (Quantity surveyor) วิธีการสำรวจปริมาณเป็นวิธีการหาต้นทุนทดแทนใหม่ที่ละเอียดและมีความถูกต้องแน่นอนมาก วิธีนี้เป็นการคำนวณหาปริมาณและคุณภาพของจำนวนแรงงาน ตลอดจนค่าแรงงาน แต่ละชนิดอย่างไร นำปริมาณของวัสดุแต่ละชนิดคูณด้วยราคาของวัสดุแต่ละชนิด แล้วรวมถึงค่าแรงงานที่ใช้ในการทำงานชนิดนั้นก็จะได้ต้นทุนรวมทั้งหมดของวัสดุ และแรงงานค่าก่อสร้าง หลังจากนั้นผู้รับเหมาที่จะบวกเพิ่มเพื่อเหลือเผื่อขาดไว้ ตลอดจนโชห่วย และผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับและภาษี ก็จะได้ต้นทุนรวมของการก่อสร้าง รายละเอียดการคำนวณประมาณวัสดุและค่าใช้จ่ายต่างๆ พอจำแนกออกได้ดังนี้

1.1 ค่าใช้จ่ายโดยตรง เป็นการหาราคาซึ่งเกิดจากวัสดุแรงงานโดยตรงเกี่ยวกับการก่อสร้าง ซึ่งผู้รับเหมา จะต้องจ่ายราคาส่งเหล่านี้

¹² กฤษ อังคนาพร, “เรื่องการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน,” เอกสารประกอบการอบรมบริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), (12 มิถุนายน 2548)

¹³ ไพโรจน์ ชิงศิลป์, “หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน,” (พฤศจิกายน 2538)

- ค่าวัสดุ ซึ่งเมื่อเราทำการคำนวณปริมาณของวัสดุจากแบบแปลนที่ได้มาแล้วก็หาราคาของวัสดุชนิดต่างๆ ณ วันที่ผู้ประเมินราคาอยู่ ราคาวัสดุก็เป็นราคาวัสดุตามตลาดที่หาได้ตอนนั้น ณ สถานที่ทำการประเมินราคา

- ค่าแรงงาน ซึ่งก็ต้องคำนวณว่าการทำงานแต่ละชนิด คิดค่าแรงเท่าไร เช่น งานเหล็ก งานผูกเหล็ก งานตัดเหล็ก คิดต้นทุนละเท่าไร การเทคอนกรีต คิดคิ่วบิลละเท่าไร เป็นต้น ก็คิดค่าแรงงาน ณ สถานที่ทำการประเมินราคาเป็นต้น

- ค่าเช่าและซื้อเครื่องมือก่อสร้าง ผู้ประเมินราคาจะต้องคำนวณอัตราค่าเช่า หรือถ้าซื้อก็คิดผลตอบแทนจากการซื้อเครื่องมือก่อสร้างเหล่านั้น เช่น เครื่องสูบลม เครื่อง เป็นต้น

1.2 ค่าใช้จ่ายทางอ้อม เป็นค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ได้เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโดยตรง แต่เป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้รับเหมาจะต้องจ่ายทางอ้อม ซึ่งมีดังนี้ ค่าพยาบาลอุบัติเหตุ ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้ อาจจะไม่เกี่ยวข้องโดยตรง แต่ผู้รับเหมาก็ต้องจ่ายเป็นค่าใช้จ่าย ดังเช่น

- ค่าวิศวกรรมคุมงาน ผู้จัดการโครงการ
- การรักษาความปลอดภัย
- ค่าใช้จ่ายสำนักงาน
- ค่าประกันภัย ประกันอุบัติเหตุจากการก่อสร้าง และตัวคนงาน
- ค่าประกันข้อผูกมัดต่างๆ ซึ่งมีหลายอย่าง
 - ค่าประกันการประกวดราคา
 - ค่าประกันเนื่องจากการทำงาน
 - ค่าประกันเนื่องจากการทำงานเสร็จแล้ว
- ค่าประกันทางสังคมของคนงาน
- ภาษีการค้า ภาษีเทศบาล รวมทั้งภาษีอื่นๆ
- ค่าทดแทนความเสียหายให้แก่คนงาน
- กำไรของผู้รับเหมา

พอสรุปได้ว่า วิธีการประเมินราคาจะต้องทำการหาจำนวนวัสดุที่ใช้ทั้งหมด แล้วก็หาราคาของวัสดุและค่าแรงงาน ซึ่งมีทั้งค่าใช้จ่ายทางตรง ทางอ้อม และอื่นๆ ทั้งหมดรวมกันลงมาก็จะได้เป็นต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคารนั้นๆ ซึ่งมีรายการแสดงว่าเป็นรายการของอะไร จำนวน

ประมาณของวัสดุนั้นๆ และมีหน่วยเป็นอะไร ราคาวัสดุและค่าแรงงานสำหรับทำงานนั้นๆ จะได้ราคา รวมของค่าวัสดุและแรงงาน นำจำนวนปริมาณของวัสดุ คูณด้วยราคาของค่าวัสดุและแรงงานก็จะได้จำนวนเงินรวมของแต่ละรายการบวกด้วยค่ากำไรและภาษีต่างๆ ก็จะได้ราคาสร้างใหม่ของอาคาร ทั้งหมดนี้รายการต่างๆ ก็จะคิดจากแบบแปลนทางสถาปัตยกรรมที่มีอยู่เดิมแล้ว

อย่างไรก็ตามวิธีการสำรวจปริมาณจะให้ข้อมูลต้นทุนที่สมบูรณ์ในการประเมินราคาที่ดีที่สุด แต่เรื่องเวลาในการประมาณการ เสียค่าใช้จ่ายสูง ใช้ผู้ที่มีประสบการณ์ในการถอดแบบพิมพ์เขียวและคำนวณวัสดุและแรงงานจากเหตุผลต่างๆ ดังกล่าววิธีการสำรวจปริมาณนี้ผู้ประเมินราคา จึงไม่ค่อยนิยมใช้เป็นกิจวัตรในการประเมินราคาต้นทุนของอาคาร ยกเว้นกรณีที่ต้องใช้เท่านั้น

2. วิธีทดแทนต่อหน่วย (Unit in place) วิธีการแทนค่าแต่ละหน่วยเป็นการตัดแปลงจากวิธีการสำรวจปริมาณทำให้ง่ายขึ้น เป็นการหาต้นทุนของส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร ที่สำคัญของส่วนประกอบอาจจะเป็นการหาความยาวตามเส้นตรง หาพื้นที่ หรือหาปริมาตรของส่วนประกอบต่างๆ ของอาคารแล้วผู้ประเมินราคาก็นำส่วนประกอบเหล่านี้ไปคูณด้วยต้นทุนของจำนวนวัสดุและค่าแรงงานของแต่ละหน่วยของแต่ละส่วนประกอบที่ประมาณการไว้ก็จะได้ต้นทุนรวมทั้งหมดของอาคาร หลังจากนั้นผู้ประเมินราคาก็บวกเพิ่ม เพื่อเหลือเผื่อขาดไว้ตลอดจนใส่หุ้ย และผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ และภาษี ก็จะได้ต้นทุนรวมของค่าก่อสร้างรวมค่าแรงด้วย ส่วนประกอบสำคัญของอาคารในการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างตลอดจนจำนวนหน่วยที่ใช้ในแต่ละส่วนประกอบมีรายละเอียดดังนี้ –

ส่วนประกอบของอาคาร	หน่วยที่นิยมใช้
1. การขุดดิน และกลบกลับ	บาทต่อคิวบิกเมตร
2. เสาค้ำ	บาทต่อความยาวเป็นเมตรหรือต่อตัน
3. ฐานราก	บาทต่อคิวบิกเมตร
4. เสาค้ำและคาน	บาทต่อคิวบิกเมตร
5. พื้น	บาทต่อตารางเมตร
6. ฝ้าผนัง	บาทต่อตารางเมตร
7. ฝ้าเพดาน	บาทต่อตารางเมตร
8. ประตูหน้าต่าง	บาทต่อบาน
9. หลังคา	บาทต่อตารางเมตร

10. ทาสี

บาทต่อตารางเมตร

11. ประปา ไฟฟ้า

คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ หรือเหมาจ่าย

ผู้ประเมินราคาอาจจะรวมหรือแยกค่าโสหุ้ย และผลกำไรไว้ในแต่ละส่วนประกอบหรือรวมในภายหลังก็ได้ โดยทั่วไปแล้วพวกค่าแรงทางอ้อมมักจะคำนวณแยกออกจากกันโดยรวมในภายหลัง ส่วนประกอบของอาคารก็มักจะคิดราคาของวัสดุก่อสร้างที่ใช้และค่าแรงงานที่ใช้ในแต่ละส่วนประกอบนั้นๆ

3. วิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (Unit comparison)

วิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตรเป็นการประมาณการต้นทุนในลักษณะของจำนวนเงินต่อพื้นที่ก่อสร้างอาคาร วิธีการนี้ผู้ประเมินราคาการต้นทุนในลักษณะของจำนวนเงินต่อพื้นที่ก่อสร้างของอาคาร วิธีการนี้ผู้ประเมินราคาจะต้องทราบข้อมูลของอาคารก่อสร้าง ที่มีลักษณะการก่อสร้างที่คล้ายคลึงกับอาคารที่กำลังจะประเมินราคา หักต้นทุนค่าก่อสร้าง ถ้ามีข้อมูลที่แตกต่างกันก็ต้องทำการปรับแก้ข้อมูลในส่วนที่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นคุณภาพของวัสดุหรือลักษณะการก่อสร้างที่แตกต่างกัน หรือข้อจำกัดต่างๆ ที่แตกต่างกันตลอดจนจำนวนชั้นและข้อกำหนดของรายการวัสดุต่างๆ

วิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตรนี้เป็นวิธีการที่ไม่ยุ่งยาก สลับซับซ้อนอะไรในการทำเป็นที่นิยมใช้กันอย่างกว้างขวางของต้นทุนค่าก่อสร้างต่อหน่วยของพื้นที่โดยปกติทั่วไปก็ใช้พื้นที่ก่อสร้างของอาคารรวมทั้งหมดในแต่ละชั้นของทุกชั้นรวมกันเป็นพื้นที่ก่อสร้างของอาคารรวมทั้งหมด ส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรก็ประมาณการได้โดยเปรียบเทียบกับอาคารที่เคยมีการก่อสร้างมาแล้ว ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับอาคารที่กำลังจะทำการประมาณการต้นทุนนี้ให้มากที่สุด โดยมีการคำนึงถึงวันที่ที่ก่อสร้างของข้อมูลกับวันที่ทำการประเมินราคา ต้องนำผลของระยะเวลามาพิจารณาด้วยว่าในช่วงเวลาที่แตกต่างกันดังกล่าวที่นำมาเปรียบเทียบมีการเปลี่ยนแปลงด้านราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานอย่างไรบ้าง

ในกรณีที่การก่อสร้างของอาคารแต่ละหลังมักจะมีข้อปลีกย่อยที่แตกต่างกัน เช่นลักษณะการออกแบบ ขนาดและคุณภาพของการก่อสร้าง ดังนั้นอาคารที่นำมาเปรียบเทียบอ้างอิงกับการประเมินราคาอาคารหลังอื่นๆ โดยทั่วไปก็จะมีข้อแตกต่างกัน อาจจะมีลักษณะของหลังคา รูปทรง รูปทรงต่างๆเหล่านี้จะทำให้ต้นทุนแตกต่างกันออกไปต้องนำมาพิจารณาเพื่อปรับแก้ในส่วนแตกต่างเหล่านี้ด้วยถึงแม้บางครั้งมีพื้นที่รวมเท่ากัน แต่รูปทรงต่างกันก็ทำให้ความยาวของฝาผนังแตกต่างกัน ผู้ประเมินราคาจะต้องนำข้อมูลก่อสร้างอ้างอิงเป็นหลักในการปรับแก้ทุกครั้ง ดังตัวอย่างเช่น

	อาคาร ก.	อาคาร ข.
ขนาดของอาคาร	100 X 100	50 X 200
พื้นที่ของอาคาร (ตารางเมตร)	10,000	10,000
ความยาวของฝ้าผนัง (เมตร)	400	500
อัตราส่วน : พื้นที่ต่อความยาวฝ้าผนัง	25:1	20:1
ต้นทุนฝ้าผนังต่อความยาวหนึ่งเมตร (บาท)	10,000	10,000
ต้นทุนฝ้าผนังรวม (บาท)	4,000,000	5,000,000
ต่อตารางเมตรของอาคาร (บาท)	400	500

ผู้ประเมินราคาควรมีความระมัดระวังในเรื่อง การปรับแก้ข้อมูล ติดตามความเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและค่าแรงงานต่างๆ เพื่อคอยปรับเปลี่ยนข้อมูลให้ทันสมัย ณ วันที่ทำการประเมินราคาอยู่เสมอ เมื่อจะทำการประเมินต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคารใดก็ควรนำข้อมูลที่มีลักษณะใกล้เคียงกันมากที่สุดที่จะทำได้ ถ้ามีข้อแตกต่างกันในส่วนประกอบใดของอาคารก็ทำการปรับลดหรือเพิ่มขึ้น อีกประการที่ผู้ประเมินราคาจะต้องเพิ่มความระมัดระวังยิ่งขึ้นก็คือการประมาณการพื้นที่ของอาคารที่ทำการประเมินราคา ในบางครั้งอาคารที่มีการก่อสร้างสลัซซ์ช้อน มีการเล่นระดับมากมากมาย ระเบียงทางเชื่อม โรงรถ ลานซักล้าง และอื่นๆ

ในบางครั้งผู้ประเมินราคาอาจจะแยกเป็นส่วนๆ ตามประโยชน์ใช้สอยของแต่ละอาคารแล้วก็หาพื้นที่ในส่วนต่างๆ นั้นเช่น หาพื้นที่ของส่วนอาคารหลัก พื้นที่ครัว พื้นที่โรงรถ พื้นที่ระเบียง พื้นที่ซักล้าง หรือลานคอนกรีตโล่งๆ และอื่นๆ แล้วก็ให้ต้นทุนต่อหน่วยของแต่ละส่วนประกอบก็จะทำให้ได้รายละเอียดที่แน่นอนยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตามวิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตรนี้ถ้าได้มีความระมัดระวังในการใช้และเปรียบเทียบที่เหมาะสม วิธีนี้ก็จะได้ดีพอสมควรในการหาต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งมีความสะดวก และรวดเร็ว เหมาะสมกับการประมาณราคา

4. วิธีการใช้ดัชนี (Index adjustment) วิธีการใช้ดัชนีในการประมาณการต้นทุนทดแทนใหม่ก็มีความเหมาะสมพอสมควร ในกรณีที่รู้ต้นทุนค่าก่อสร้างในอดีตที่ผ่านมาแล้วนำดัชนีค่าก่อสร้างในปีที่ก่อสร้างนั้น เมื่อเทียบกับดัชนีก่อสร้างในปัจจุบัน โดยมีการปรับแก้ส่วนแตกต่างที่สำคัญแล้ว สูตรประมาณการต้นทุนทดแทนใหม่โดยวิธีการใช้ดัชนีคือ

$$\text{ต้นทุนทดแทนใหม่ปัจจุบัน} = \text{ต้นทุนก่อสร้างเริ่มแรก} \times \frac{\text{ดัชนีก่อสร้างปัจจุบัน}}{\text{ดัชนีก่อสร้างปีเริ่มแรก}}$$

ขั้นตอนต่างๆ ในการใช้วิธีการทางดัชนีค่าก่อสร้างมีดังนี้

1. หาต้นทุนก่อสร้างเมื่อตอนเริ่มแรกก่อสร้างของอาคาร
2. หาดัชนีก่อสร้างในปัจจุบัน หรือวันที่ทำการประเมินราคาและดัชนีก่อสร้างปีที่อาคารทำการก่อสร้างในตอนแรก
3. นำดัชนีก่อสร้างในปัจจุบันตั้งแล้วหารด้วยดัชนีก่อสร้างปีที่อาคารทำการก่อสร้างก็จะได้ตัวคงที่สำหรับปรับแก้
4. นำต้นทุนก่อสร้างเมื่อตอนเริ่มแรกก่อสร้างคูณด้วยตัวคงที่ที่หาได้ก็จะได้ต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคารในปัจจุบัน หรือ ณ วันที่ทำการประเมินราคา

ดังตัวอย่างเช่น ค่าก่อสร้างของอาคารหลังหนึ่งตามสัญญาระบุไว้ เมื่อเดือนมกราคม 2530 มีค่า 10,000,000 บาท ดัชนีค่าก่อสร้างของเดือนมกราคม 2530 คือ 285.1 และในปัจจุบันนี้ ณ วันที่ประเมินราคาดัชนีก่อสร้าง คือ 327.3 การหาต้นทุนใหม่ของอาคาร ณ วันที่ประเมินราคาคือ

$$10,000,000 \text{ บาท} \times \frac{327.3}{285.1} = 11,480,000 \text{ บาท}$$

ปัญหาในการใช้วิธีการนี้คือข้อมูลของดัชนีค่าก่อสร้าง มีความละเอียดของตัวเลขไม่พอเพียง บางครั้งไม่ทราบว่ารวมค่าใช้จ่ายทางตรง และทางอ้อม มีอะไรบ้าง การก่อสร้างที่แตกต่างกัน เทคนิคและวิธีการก่อสร้าง ตลอดจนเทคโนโลยีที่มีการเปลี่ยนแปลงทำให้มีผลกระทบต่อดัชนีที่ใช้ทำให้ตัวเลขมีการเบี่ยงเบน มีความผิดพลาดได้ง่าย ยิ่งการก่อสร้างเดิมหลายๆปีที่ผ่านมา ก็ยังมีความผิดพลาดได้ง่าย ยิ่งการก่อสร้างเดิมหลายๆปีที่ผ่านมา ก็ยังมีความเบี่ยงเบนมากยิ่งขึ้น

ดังนั้นวิธีการใช้ดัชนีจึงเป็นเครื่องมือที่ใช้สำหรับการตรวจสอบเท่านั้น ถ้าสามารถใช้วิธีอื่นได้ก็มักจะใช้วิธีนั้นเป็นวิธีแรก แล้วใช้วิธีนี้ช่วยตรวจสอบความถูกต้องอีกทีหนึ่ง ซึ่งก็เป็นการตรวจสอบโดยใช้หลายๆ วิธีจะทำให้เพิ่มความมั่นใจมากขึ้น

2.8 แนวทางการทำดัชนีราคางานก่อสร้าง¹⁴

2.8.1 ดัชนีราคางานก่อสร้างตามความหมายของ OECD (Organization for Economic Cooperation and Development) แยกเป็น 3 วิธี คือ

ก. Input Price Index การจัดทำดัชนีราคาก่อสร้างประเภทนี้จัดทำเพื่อใช้วัดการเปลี่ยนแปลงของราคาส่วนประกอบซึ่งเกี่ยวกับงานต่างๆ ในการก่อสร้าง ประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน และค่าเครื่องจักร การจัดทำดัชนีประเภทนี้ไม่ควรใช้ทำเพื่อใช้ในการติดตามและเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างที่ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว

ข. Output Price Index ดัชนีประเภทนี้เป็นดัชนีที่จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการวัดการเปลี่ยนแปลงของราคาของงานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง หรือการที่ผู้ว่าจ้างจ่ายเงินให้แก่ผู้รับจ้างแต่ยังไม่มีผลต่อผู้บริโภค เพราะราคาของงานก่อสร้างที่ทำการรวบรวมนั้นครอบคลุมตั้งแต่ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน ตลอดไปจนถึง ค่าจัดเตรียมสถานที่ ค่าดำเนินการและกำไร แต่ยังไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในส่วนของราคาที่ดิน รวมทั้งภาษี

ค. Seller's Price Index ดัชนีประเภทนี้เป็นการจัดทำดัชนีโดยอาศัยการเปลี่ยนแปลงราคาจากผู้ซื้อสุดท้ายเป็นผู้จ่ายเพื่อเป็นเจ้าของงานก่อสร้าง ซึ่งการคิดดัชนีประเภทนี้มีลักษณะในการจัดทำคล้ายกับดัชนีประเภท Output Price Index แต่ในการรวบรวมราคาเพื่อจัดทำดัชนีมีการรวบรวมค่าใช้จ่ายในส่วนของ ค่าที่ดิน ค่าภาษี กำไรจากการขาย ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดที่ใช้ในการก่อสร้าง

¹⁴ อภิรักษ์ วัชรวิฑูร, “การศึกษาแนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างเพื่อใช้งานในประเทศไทยสำหรับอาคารที่พักอาศัย,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544) หน้า 14-16.

2.8.2 ดัชนีเพื่อใช้ประกอบการคำนวณหา (Escalation Factors : K)¹⁵

สำหรับสัญญาแบบปรับราคาได้ใน การประกวดราคาจ้างเหมาก่อสร้าง คือ ตัวเลขดัชนีที่ใช้วัดการเปลี่ยนแปลงของค่างาน ณ ระยะเวลาที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเปิดซองประกวดราคาได้ เปรียบเทียบกับระยะเวลาที่ส่งงานในแต่ละงวด "ค่า K" มีบทบาทสำคัญในธุรกิจการก่อสร้างมานาน และทวีความสำคัญมากขึ้นในปัจจุบัน เพราะจากภาวะค่าเงินบาทลอยตัว การปรับเพิ่มอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจการก่อสร้าง

2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ณรงค์ หาเรือนเงิน (2550)¹⁶ ศึกษาโครงการสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้านภายใต้ความร่วมมือระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์กับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน พบว่าลูกค้าส่วนใหญ่ไม่ทราบว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์มีโครงการปล่อยสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้านโดยร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ถ้าหากทราบว่าโครงการดังกล่าว ร้อยละ 89.7 จะใช้บริการของบริษัทรับสร้างบ้าน และจากกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 100 พบว่าในการใช้บริการของบริษัทรับสร้างบ้านภายใต้เป็นสมาชิกของสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ไม่เกิดปัญหาใดๆ เช่น บ้านไม่เสร็จตามเวลาที่กำหนด ฝีมือช่างไม่ได้มาตรฐาน วัสดุก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่กำหนด เป็นต้น

อภิรักษ์ วัชรวิฑูร (2544)¹⁷ การศึกษาแนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างเพื่อใช้งานในประเทศไทยสำหรับอาคารที่พักอาศัย พบว่าสาเหตุของการปรับเปลี่ยนราคาจากการปรับอัตราการค้ากำไร การเพิ่มขึ้นลงของวัสดุ การเปลี่ยนแปลงวัสดุ พร้อมทั้งศึกษาว่าการทำการรวบรวมหรือเปรียบเทียบสัดส่วนของวัสดุแต่ละหมวดเช่นเดียวกับต่างประเทศแบ่งเป็น

¹⁵ สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์. แสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2550 – 2551

¹⁶ ณรงค์ หาเรือนเงิน , “โครงการสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้านภายใต้ความร่วมมือระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์กับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550)

¹⁷ อภิรักษ์ วัชรวิฑูร, “การศึกษาแนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างเพื่อใช้งานในประเทศไทยสำหรับอาคารที่พักอาศัย,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544)

3 วิธี คือ 1. Input Price Index จากสัดส่วนของค่าวัสดุและค่าจ้างแรงงาน พบว่าสัดส่วนของค่าจ้างแรงงานมากที่สุด คือ ร้อยละ 33.01 และสัดส่วนของงานประตู่-หน้าต่างรองลงมา คือ ร้อยละ 19.98 งานคอนกรีต ร้อยละ 8.95 เป็นต้น 2. Output Price Index ที่ประกอบด้วยค่าวัสดุ ค่าจ้างแรงงาน ค่าดำเนินการ กำไร พบว่างานโครงสร้างเป็นสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 23.18 และมีสัดส่วนของงานประตู่-หน้าต่างรองลงมา คือ ร้อยละ 15.62 เป็นต้น 3. Seller's Price Index ที่ศึกษาโดยการรวบรวมราคาขายของบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วง 110-119 ตารางเมตร และที่มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วง 220-229 ตารางเมตร พบว่าสัดส่วนของบ้านพักอาศัยโดยเฉลี่ยประกอบด้วย สัดส่วนของงานก่อสร้างเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 54 และสัดส่วนของราคาที่ดินโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 46

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 การรวบรวมข้อมูล

เนื่องจากงานวิจัยนี้เลือกศึกษาเกี่ยวกับผู้กู้เงินจากธนาคารกสิกรไทยเพื่อไปทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ในการรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยแยกเป็นแหล่งข้อมูลเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- 3.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ จากแฟ้มรายตัวผู้กู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - 3.1.1.1 จำนวนเงินกู้
 - 3.1.1.2 งบประมาณการก่อสร้าง
 - 3.1.1.3 รายได้ครัวเรือนของผู้กู้
 - 3.1.1.4 สัดส่วนการผ่อนชำระ
 - 3.1.1.5 สัดส่วนการขอกู้ต่องบประมาณการก่อสร้าง
 - 3.1.1.6 ระยะเวลาการผ่อนชำระ
 - 3.1.1.7 งดงานการเบิกถอนเงินกู้
 - 3.1.1.8 อายุของผู้กู้
 - 3.1.1.9 สถานที่ก่อสร้าง
 - 3.1.1.10 สัญญาการก่อสร้าง
 - 3.1.1.11 แบบพิมพ์เขียว
 - 3.1.1.12 วารสารเกี่ยวกับราคาวัสดุก่อสร้าง
 - 3.1.1.13 ดัชนีราคาค่าก่อสร้าง สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- 3.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ
 - 3.1.2.1 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของผู้กู้เงิน เพื่อทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นมากกว่าอัตราปกติ ในช่วงเวลาที่ผู้กู้เงินกำลังทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ก) ผลกระทบหรือปัญหาที่เกิดขึ้น
 - ข) วิธีการแก้ปัญหาในกรณีที่วัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นมากกว่าช่วงเซ็นสัญญาปลูกสร้าง
 - ค) พฤติกรรมของผู้รับเหมา

- 3.1.2.2 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อ
บริษัทผู้รับเหมาปลูกสร้าง เช่น
- ก) รูปแบบบริษัท
 - ข) ทุนจดทะเบียน
 - ค) ประสบการณ์ในการรับเหมา
 - ง) การคิดค่าดำเนินการ กำไร
 - จ) วิธีการแก้ปัญหาในกรณีที่วัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น
มากกว่าช่วงเซ็นสัญญาปลูกสร้าง

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.2.1 ประชากร แบ่งเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

3.2.1.1 กลุ่มที่ 1 ผู้บริหารธนาคารกสิกรไทย ที่กำกับและดูแลฝ่าย
ปฏิบัติการผลิตภัณฑ์เครดิตผู้บริโภค ที่ซึ่งเป็นหน่วยงานในการพิจารณาและอนุมัติให้ผู้กู้เงินเพื่อ
ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ประกอบด้วย 2 ท่าน ดังนี้

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
- ผู้อำนวยการฝ่าย ทำหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการผลิตภัณฑ์เครดิต
ผู้บริโภค

3.2.1.2 กลุ่มที่ 2 ผู้กู้เงินสำหรับการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจากธนาคาร
กสิกรไทย ในกลุ่มของวงเงินกู้ไม่เกิน 5,000,000 บาท ที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ
และปริมณฑล โดยมีช่วงระยะเวลาการก่อสร้างตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ.2550 ถึงเดือน
กรกฎาคม พ.ศ. 2551 มีจำนวน 91 ราย

3.2.1.3 กลุ่มที่ 3 ผู้รับเหมาที่รับปลูกสร้างบ้านให้ผู้กู้เงินจากธนาคาร
กสิกรไทย จำนวน 91 ราย

3.2.1.4 กลุ่มที่ 4 เจ้าหน้าที่ธนาคารกสิกรไทยที่ทำการวิเคราะห์และ
อนุมัติการให้จำนวนเงินกู้แก่ผู้กู้เงิน โดยเป็นพนักงานสังกัดฝ่ายปฏิบัติการผลิตภัณฑ์เครดิต
ผู้บริโภค จำนวน 27 คน

3.2.2 ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ในการวิจัยนี้ผู้วิจัยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของการเข้าถึงกลุ่มประชากรโดยเฉพาะกลุ่มที่ 2 และ 3 ทั้งนี้เนื่องจากเป็นนโยบายของธนาคารกสิกรไทย ที่ไม่ต้องการเปิดเผยข้อมูลของผู้กู้ให้กับบุคคลอื่นรับทราบ โดยผู้วิจัยได้เจาะจงเฉพาะผู้กู้ที่ยินยอมให้ข้อมูลแต่ไม่พึงเปิดเผยชื่อ หรือสิ่งหนึ่งสิ่งใดที่อันเป็นเหตุให้รู้ได้ถึงตัวผู้กู้ จึงสามารถแยกรายละเอียดแต่ละกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

3.2.2.1 กลุ่มที่ 1 ผู้บริหารธนาคารกสิกรไทย ตามสายการบังคับบัญชา เลือกรายหนึ่งท่าน คือ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

3.2.2.2 กลุ่มที่ 2 ผู้กู้เงินสำหรับการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจากธนาคารกสิกรไทย ในกลุ่มของวงเงินกู้ไม่เกิน 5,000,000 บาท ที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเลือกด้วยวิธีเจาะจง จำนวน 35 ราย

3.2.2.3 กลุ่มที่ 3 ผู้รับเหมาที่รับปลูกสร้างบ้านให้ผู้กู้จากธนาคารกสิกรไทย จำนวน 35 รายที่รับเหมาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้ผู้กู้

3.2.2.4 กลุ่มที่ 4 เจ้าหน้าที่ธนาคารกสิกรไทยที่ทำการวิเคราะห์และอนุมัติการให้วงเงินกู้แก่ผู้กู้ จำนวน 5 ท่าน

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย แยกตามลักษณะของกลุ่มประชากร ดังนี้

3.3.1 กลุ่มที่ 1 ผู้บริหารธนาคารกสิกรไทย จำนวน 1 ท่าน ใช้แบบการสัมภาษณ์ (Interview) เพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์การให้วงเงินกู้ในช่วงที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

3.3.2 กลุ่มที่ 2 ผู้กู้เงินสำหรับการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจากธนาคารกสิกรไทย จำนวน 35 ราย เนื่องจากการออกไปหากกลุ่มตัวอย่างที่สถานที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยผู้วิจัยต้องศึกษาถึงผลงานการปลูกสร้าง ณ วันสำรวจ ผู้วิจัยจึงใช้กระบวนการเก็บข้อมูล 2 วิธี คือ

ก.) แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ในกรณีที่ผู้กู้เงินอยู่ในหรือใกล้สถานที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ผู้วิจัยจะใช้วิธีการสัมภาษณ์ ในลักษณะมีโครงสร้างที่ได้เตรียมไว้ คือ สัมภาษณ์ถึงผลกระทบที่ผู้กู้ประสบในช่วงที่ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย และแนวทางแก้ไขปัญหานั้นที่จะสามารถทำให้การปลูกสร้างบ้านพักอาศัยนั้นสำเร็จตรงตามวัตถุประสงค์ และความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านพักอาศัย แต่ในกรณีที่ผู้วิจัยไม่พบผู้กู้ ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการโทรศัพท์ไปสัมภาษณ์ การสัมภาษณ์ใช้ลักษณะเดียวกับกรณีพบผู้กู้ ณ สถานที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

ข.) การสังเกต (Observation) เป็นกระบวนการของผู้วิจัยที่จะสังเกตรูปแบบและลักษณะการก่อสร้าง รวมทั้งผลงานการปลูกสร้างในช่วงเวลานั้น ว่าผลงานการปลูกสร้างกับมูลค่าเงินที่ผู้รับเหมาเบิกต่อเจ้าของบ้านหรือผู้กู้มีความสัมพันธ์กันหรือไม่ หรือจำนวนเงินที่เบิกถอนตามสัญญาผู้มีความสัมพันธ์กับผลงานการปลูกสร้างในช่วงเวลานั้นหรือไม่ อีกทั้งอยากทราบถึงมูลค่าหรืองบประมาณการปลูกสร้างเมื่อแล้วเสร็จนั้นจะมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรใกล้เคียงตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินหรือไม่

3.3.3 กลุ่มที่ 3 ผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านให้ผู้กู้เงินจากธนาคาร จำนวน 35 ราย โดยในวันที่ผู้วิจัยออกไปหากกลุ่มตัวอย่างที่สถานที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ผู้วิจัยจะพบผู้รับเหมาหรือผู้ควบคุมงานก่อสร้าง จะใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเพื่อสอบถามถึงผลกระทบและแนวทางการแก้ปัญหาที่เกิดจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นมากกว่าในช่วงเวลาที่ทำการเซ็นสัญญาปลูกสร้าง

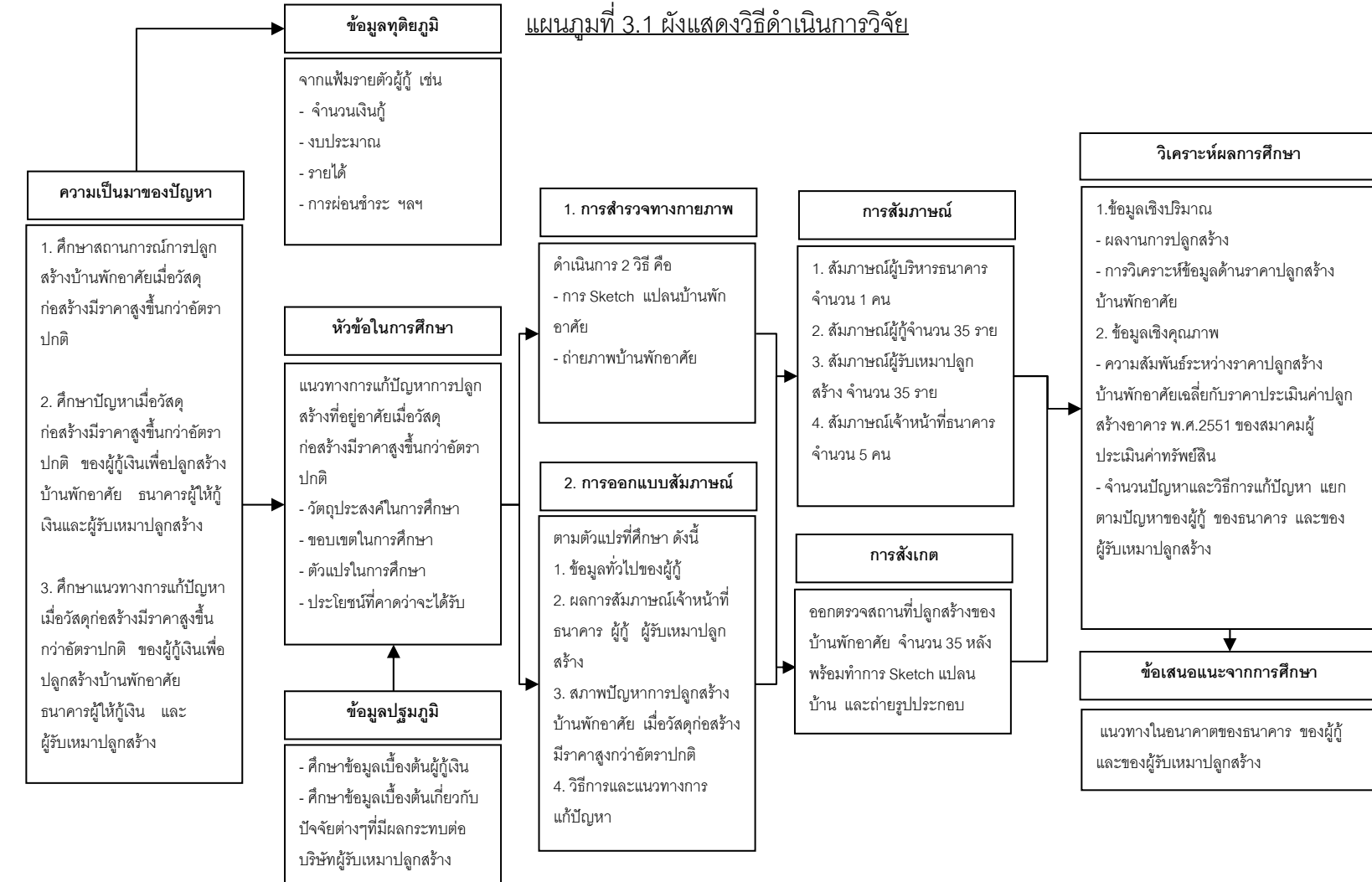
3.3.4 กลุ่มที่ 4 เจ้าหน้าที่ธนาคารกสิกรไทยที่ทำการวิเคราะห์และอนุมัติการให้วงเงินกู้แก่ผู้กู้เงิน จำนวน 5 คน หลังจากได้ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 และ 3 นำมาสัมภาษณ์ เพื่อสอบถามถึงเหตุและผลในกรณีที่ผู้กู้ต้องการกู้เงินเพิ่มเพื่อนำไปชำระในส่วนที่ราคาวัสดุสูงขึ้นกว่าเดิม

3.4 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

3.4.1 ความเที่ยงตรง (Validity) การวิจัยครั้งนี้ใช้เกณฑ์การหาความเที่ยงตรงตามเนื้อหา เพื่อให้เกิดความสอดคล้องของเนื้อหาตามวัตถุประสงค์ จึงมีการปรับปรุงแก้ไขคำถามอยู่หลายครั้งซึ่งจะทำให้ได้รับคำตอบตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย

3.4.2 การทดสอบความเชื่อถือได้ของเครื่องมือวัด (Reliability) ภายหลังจากกำหนดแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้ทำการทดสอบกลุ่มตัวอย่างที่ 2 และ 3 จำนวนกลุ่มตัวอย่างละ 5 ราย โดยออกไปตรวจสอบ ณ สถานที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย แล้วจึงได้นำกลับมาปรับปรุงเพื่อให้เกิดความสะดวกและเที่ยงตรงในการตอบแบบสัมภาษณ์ยิ่งขึ้น

3.5 ผังแสดงวิธีดำเนินการวิจัย



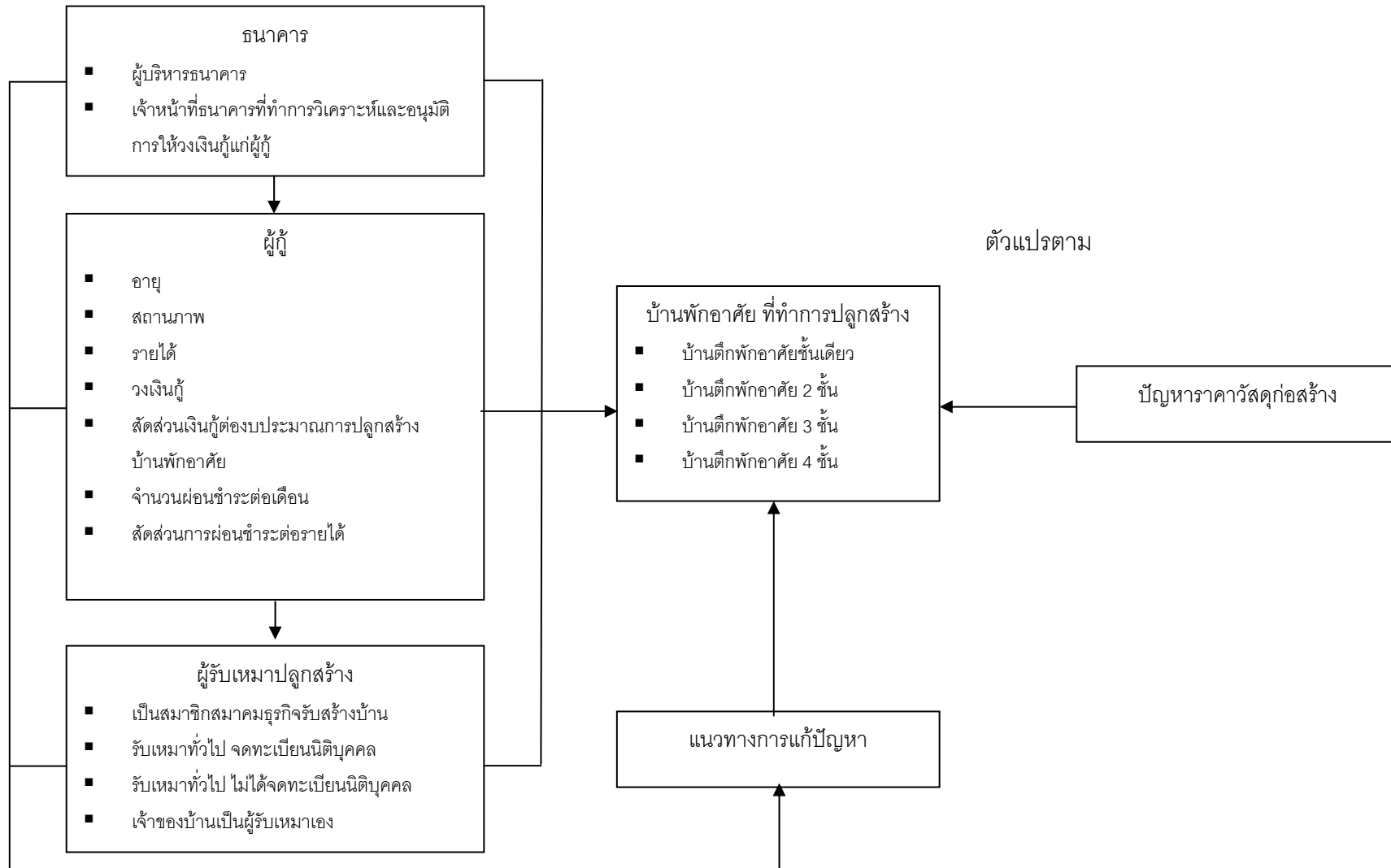
แผนภูมิที่ 3.1 ผังแสดงวิธีดำเนินการวิจัย

หัวข้อศึกษา	การเก็บข้อมูลเบื้องต้น	ออกแบบเครื่องมือ	การเก็บข้อมูลภาคสนาม	ผลการศึกษา
-------------	------------------------	------------------	----------------------	------------

3.6 ขอบเขตในการวิจัย

ตัวแปรต้น

แผนภูมิที่ 3.2 ขอบเขตในการวิจัย



บทที่ 4

สภาพทั่วไปของการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย เมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

การศึกษาเรื่องแนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ ศึกษาเพื่อหาปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้กู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย จากธนาคารกสิกรไทย และจากผู้รับเหมาปลูกสร้าง รวมทั้งแนวทางการแก้ปัญหาที่จะมีผลกระทบต่อธนาคารกสิกรไทย ผู้กู้ และผู้รับเหมาปลูกสร้าง ในบทนี้ผู้วิจัยจะทำการนำเสนอสภาพทั่วไปของการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย เมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ เป็น 3 ส่วน ดังนี้

- 4.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มผู้กู้
- 4.2 รายละเอียดการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย
- 4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับตัวแปรที่เกี่ยวข้อง

4.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มผู้กู้

ในการศึกษาได้คัดเลือกเฉพาะผู้กู้ที่อยู่ระหว่างทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ในช่วงเดือนสิงหาคม 2550 ถึง เดือนกรกฎาคม 2551 ซึ่งเป็นข้อมูลด้านสถิติที่ได้จากแฟ้มรายตัวของผู้กู้ โดยจะได้ทราบถึงลักษณะของผู้กู้ เช่น อายุ / สถานภาพ / รายได้ / ระดับวงเงินที่ขอกู้ / สัดส่วนเงินกู้ต้องงบประมาณในการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย / จำนวนการผ่อนชำระต่อเดือน / สัดส่วนการผ่อนชำระต่อรายได้

4.1.1 จำนวนผู้กู้ตามประเภทการกู้และเพศ เป็นการกู้เดี่ยวจำนวน 25 ราย (ร้อยละ 71.5) ส่วนที่กู้ร่วมมี 10 ราย (ร้อยละ 28.5) การกู้เดี่ยวเป็นเพศชายจำนวน 15 ราย (ร้อยละ 42.9) การกู้เดี่ยวเป็นเพศหญิงจำนวน 10 ราย (ร้อยละ 28.6) การกู้ร่วมระหว่างเพศชายกับเพศหญิง จำนวน 8 ราย (ร้อยละ 22.9) การกู้ร่วมระหว่างเพศชายกับเพศชาย จำนวน 2 ราย (ร้อยละ 5.7) ซึ่งไม่พบว่ามีการกู้ร่วมโดยเพศหญิงกับเพศหญิง แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนผู้กู้ตามประเภทการกู้และเพศ

ประเภทการกู้	แสดงกลุ่มตัวอย่างตามเพศ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ(%)
กู้เดี่ยว	ชาย	15	42.9
	หญิง	10	28.6
รวมกู้เดี่ยว		25	71.5
กู้ร่วม	ชาย / หญิง	8	22.9
	ชาย / ชาย	2	5.7
รวมกู้ร่วม		10	28.5
รวมทั้งสิ้น		35	100.0

4.1.2 **ระดับอายุของผู้กู้** ระดับอายุมากกว่า 30 - 40 ปี จำนวน 17 ราย (ร้อยละ 37.8) ระหว่างอายุ 21 – 30 ปี จำนวน 13 ราย (ร้อยละ 28.9) ระหว่างอายุที่มากกว่า 40 - 50 ปี จำนวน 12 ราย (ร้อยละ 26.7) และที่น้อยสุดระหว่างอายุที่มากกว่า 50 - 60 ปี จำนวน 3 ราย (ร้อยละ 6.7) แสดงตามตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 แสดงระดับอายุของกลุ่มผู้กู้

ระดับอายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ(%)
มากกว่า 30 - 40 ปี	17	37.8
21 - 30 ปี	13	28.9
มากกว่า 40 - 50 ปี	12	26.7
มากกว่า 50 - 60 ปี	3	6.7
รวม	45	100.0

4.1.3 อาชีพของผู้กู้ ทำธุรกิจส่วนตัวมากที่สุด จำนวน 22 คน (ร้อยละ 48.9) อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 19 คน (ร้อยละ 42.2) อาชีพรับราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 4 คน (ร้อยละ 8.9) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.3 ตารางที่ 4.3 แสดงอาชีพของผู้กู้

อาชีพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ(%)
ธุรกิจส่วนตัว	22	48.9
พนักงานบริษัทเอกชน	19	42.2
รับราชการ / พนักงานรัฐวิสาหกิจ	4	8.9
รวม	45	100.0

4.1.4 ระดับวงเงินกู้ ผู้กู้ที่กู้เงินตั้งแต่ 1,000,000 บาท ถึง 2,000,000 บาท มีจำนวน 13 ราย (ร้อยละ 37.0) ส่วนระดับวงเงินกู้ตั้งแต่ 3,000,001 บาท ถึง 4,000,000 บาท มีจำนวน 10 ราย (ร้อยละ 26.0) ส่วนระดับวงเงินกู้ตั้งแต่ 2,000,001 บาท ถึง 3,000,000 บาท มีจำนวน 7 ราย (ร้อยละ 23.0) ส่วนระดับวงเงินกู้ตั้งแต่ 4,000,001 บาท ถึง 5,000,000 บาท มีจำนวน 3 ราย (ร้อยละ 11.0) และ ผู้กู้ที่กู้เงินต่ำกว่า 1,000,000 บาท มีจำนวน 2 ราย (ร้อยละ 3.0) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 แสดงระดับวงเงินกู้

ระดับวงเงินกู้ (บาท)	จำนวน (ราย)	ร้อยละ(%)
1,000,000 ถึง 2,000,000.-บาท	13	37.0
3,000,001 ถึง 4,000,000.-บาท	10	26.0
2,000,001 ถึง 3,000,000.-บาท	7	23.0
4,000,001 ถึง 5,000,000.-บาท	3	11.0
ต่ำกว่า 1,000,000.-บาท	2	3.0
รวม	35	100.0

4.1.5 สัดส่วนเงินกู้ต่องบประมาณ (LTV) ผู้กู้เงินร้อยละ 100 ของงบประมาณค่าปลูกสร้างบ้านพักอาศัยมากที่สุดจำนวน 15 ราย (ร้อยละ 42.9) กลุ่มตัวอย่างที่กู้เงินร้อยละ 70 – 79 จำนวน 5 ราย (ร้อยละ 14.3) กลุ่มตัวอย่างที่กู้เงินร้อยละ 50 – 69 จำนวน

5 ราย (ร้อยละ 14.3) และกลุ่มตัวอย่างที่กู้เงินร้อยละ 90 – 99 จำนวน 4 ราย (ร้อยละ 11.4) กลุ่มตัวอย่างที่กู้เงินร้อยละ 80 – 89 จำนวน 4 ราย (ร้อยละ 11.4) และกลุ่มตัวอย่างที่กู้เงินต่ำกว่าร้อยละ 50 จำนวน 2 ราย (ร้อยละ 5.7) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 แสดงสัดส่วนเงินกู้ต้องบประมาณ (LTV)

สัดส่วนเงินกู้ต้องบประมาณ : LTV	จำนวน (ราย)	ร้อยละ(%)
100%	15	42.9
70-79%	5	14.3
50-69%	5	14.3
90-99%	4	11.4
80-89%	4	11.4
ต่ำกว่า 50%	2	5.7
รวม	35	100.0

4.1.6 รายได้ครัวเรือนของผู้กู้ต่อเดือน ผู้กู้ที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 100,000 บาท มีจำนวน 16 ราย (ร้อยละ 45.0) กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 70,001-100,000 บาท มีจำนวน 8 ราย (ร้อยละ 22.9) กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 30,001-50,000 บาท มีจำนวน 6 ราย (ร้อยละ 17.1) กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 50,001-70,000 บาท มีจำนวน 3 ราย (ร้อยละ 9.0) กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 30,000 บาท มีจำนวน 2 ราย (ร้อยละ 5.7) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 แสดงรายได้ครัวเรือนของผู้กู้ต่อเดือน

รายได้ครัวเรือนของผู้กู้ต่อเดือน (บาท)	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
100,000 บาท ขึ้นไป	16	45.0
70,001- 100,000 บาท	8	22.9
30,001- 50,000 บาท	6	17.1
50,001- 70,000 บาท	3	9.0
ไม่เกิน 30,000 บาท	2	5.7
รวม	35	100

4.1.7 สัดส่วนการผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือน ผู้กู้ที่มีการผ่อนชำระในแต่ละเดือนสูงสุด คือ ร้อยละ 21 – 30 ของรายได้ครัวเรือน มีจำนวน 14 ราย (ร้อยละ 40.0) รองลงมา ร้อยละ 31 – 40 ของรายได้ครัวเรือน มีจำนวน 8 ราย (ร้อยละ 22.9) กลุ่มตัวอย่างที่ผ่อนชำระเงินกู้ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของรายได้ครัวเรือน มีจำนวน 7 ราย (ร้อยละ 20.0) และกลุ่มตัวอย่างที่ผ่อนชำระเงินกู้ร้อยละ 41-50 ของรายได้ครัวเรือน มีจำนวน 6 ราย (ร้อยละ 17.1) แสดงตามตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 แสดงสัดส่วนการผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือน

สัดส่วนการผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือน	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
ร้อยละ 21 - 30	14	40.0
ร้อยละ 31 - 40	8	22.9
ต่ำกว่าร้อยละ 20	7	20.0
ร้อยละ 41 - 50	6	17.1
รวม	35	100.0

4.1.8 จำนวนเงินผ่อนชำระในแต่ละเดือน ตั้งแต่ 10,000 – 20,000 บาท จำนวน 10 ราย (ร้อยละ 28.6) ตั้งแต่ 30,001 – 40,000 บาท จำนวน 9 ราย (ร้อยละ 25.7) ตั้งแต่ 20,001 – 30,000 บาท จำนวน 7 ราย (ร้อยละ 20.0) ที่ต่ำกว่า 10,000 บาท มีจำนวน 5 ราย (ร้อยละ 14.3) ตั้งแต่ 40,001 – 50,000 บาท จำนวน 3 ราย (ร้อยละ 8.6) และตั้งแต่ 50,001 บาทขึ้นไป จำนวน 1 ราย (ร้อยละ 2.9) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนเงินผ่อนชำระในแต่ละเดือน

จำนวนเงินผ่อนชำระในแต่ละเดือน	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
10,000 - 20,000 บาท	10	28.6
30,001 - 40,000 บาท	9	25.7
20,001 - 30,000 บาท	7	20.0
ต่ำกว่า 10,000.-บาท	5	14.3
40,001 - 50,000 บาท	3	8.6
มากกว่า 50,000 บาท ขึ้นไป	1	2.9
รวม	35	100.0

4.1.9 ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ ผู้กู้ที่ต้องการผ่อนชำระเงินกู้เป็นเวลานาน 21-30 ปี จำนวน 22 ราย (ร้อยละ 62.9) กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการผ่อนชำระระหว่าง 11-20 ปี มีจำนวน 9 ราย (ร้อยละ 25.7) และกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการผ่อนชำระเงินกู้ไม่เกิน 10 ปี มีจำนวน 4 ราย (ร้อยละ 11.4) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 แสดงระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้

ระยะเวลาการผ่อน (ปี)	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
21-30 ปี	22	62.9
11-20 ปี	9	25.7
ไม่เกิน 10 ปี	4	11.4
รวม	35	100.0

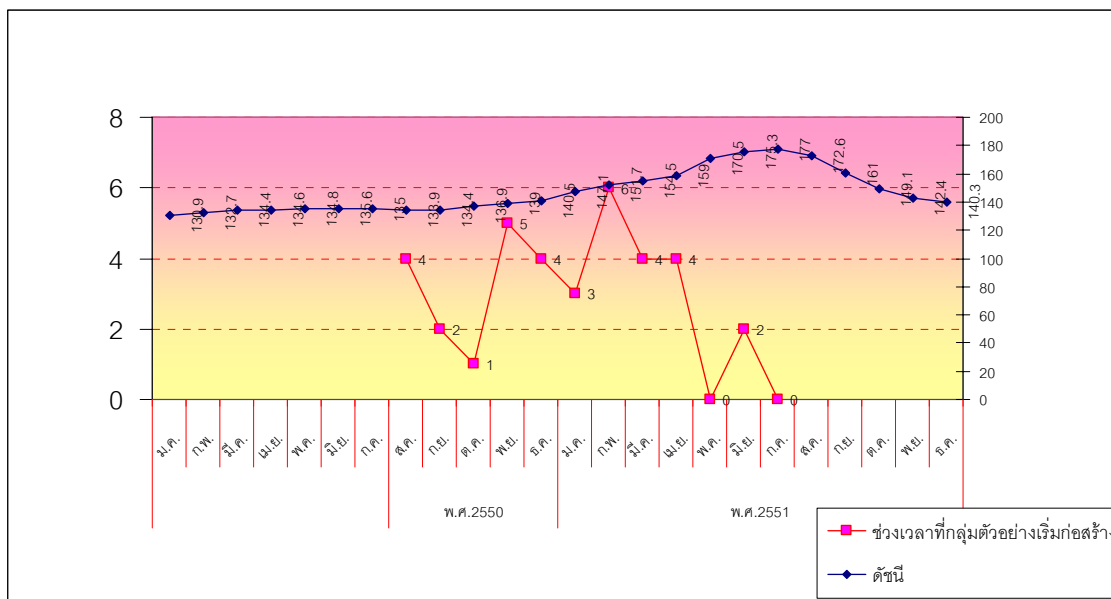
4.2 รายละเอียดการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

4.2.1 ช่วงเวลาการเริ่มต้นปลูกสร้างบ้านพักอาศัย โดยพบว่าในเดือนกุมภาพันธ์ 2551 เริ่มต้นปลูกสร้างบ้านพักอาศัยมากที่สุด จำนวน 6 ราย (ร้อยละ 17) ในเดือนพฤศจิกายน 2550 จำนวน 5 ราย (ร้อยละ 14) ในเดือนสิงหาคม / ธันวาคม 2550 และ เดือนมีนาคม เมษายน 2551 เริ่มต้นปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจำนวนเท่ากัน คือ 4 ราย (ร้อยละ 11) ในเดือนมกราคม 2551 เริ่มต้นปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจำนวน 3 ราย (ร้อยละ 9) และในเดือนตุลาคม 2550 เริ่มต้นปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 3) แสดงรายละเอียดตารางที่ 4.10 และแผนภูมิที่ 4.1

ตารางที่ 4.10 แสดงช่วงเวลาการเริ่มต้นปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

ปี	พ.ศ.2550					พ.ศ.2551							รวม
	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	
จำนวน ราย	4	2	1	5	4	3	6	4	4	0	2	0	35
ร้อยละ	11%	6%	3%	14%	11%	9%	17%	11%	11%	0	6%	0	100%

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงช่วงเวลาในกลุ่มตัวอย่างเริ่มต้นทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย



4.2.2 ประเภทของการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย บ้านพักอาศัย 2 ชั้น มากที่สุดจำนวน 29 ราย (ร้อยละ 82.9) ประเภทบ้านพักอาศัย 3 ชั้น จำนวน 4 ราย (ร้อยละ 11.4) และ ประเภทบ้านพักอาศัยชั้นเดียว และ 4 ชั้น เท่ากัน คือ จำนวน 1 ราย (ร้อยละ 2.9) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 แสดงประเภทของการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

ประเภท	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
บ้านตึกพักอาศัย 2 ชั้น	29	82.9
บ้านตึกพักอาศัย 3 ชั้น	4	11.4
บ้านตึกพักอาศัยชั้นเดียว	1	2.9
บ้านตึกพักอาศัย 4 ชั้น	1	2.9
รวม	35	100.0

4.2.3 **พื้นที่ปลูกสร้าง** ขนาดพื้นที่ 251 - 300 ตารางเมตร มีจำนวนมากที่สุด 9 ราย (ร้อยละ 25.7) รองลงมาขนาด 150 - 200 ตารางเมตร จำนวน 8 ราย (ร้อยละ 22.9) ขนาดมากกว่า 300 ตารางเมตร มีจำนวน 7 ราย (ร้อยละ 20.0) ขนาด 201 - 250 ตารางเมตร มีจำนวน 6 ราย (ร้อยละ 17.1) และที่น้อยที่สุด คือ ต่ำกว่า 150 ตารางเมตร จำนวน 5 ราย (ร้อยละ 14.3) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12 แสดงพื้นที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

พื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
251 - 300	9	25.7
150 - 200	8	22.9
มากกว่า 300	7	20.0
201 - 250	6	17.1
ต่ำกว่า 150	5	14.3
รวม	35	100.0

4.2.4 **ขนาดเนื้อที่ที่ดินที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย** จำนวนมากที่สุด คือ ไม่เกิน 100 ตารางวา จำนวน 24 ราย (ร้อยละ 68.6) ขนาดเนื้อที่มากกว่า 100 - 150 ตารางวา จำนวน 6 ราย (ร้อยละ 17.1) ขนาดเนื้อที่มากกว่า 150 - 200 ตารางวา และมากกว่า 400 ตารางวา ขึ้นไป จำนวน 2 รายเท่ากัน (ร้อยละ 5.7) และขนาดมากกว่า 200 - 300 ตารางวา จำนวน 1 ราย (ร้อยละ 2.9) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.13 แสดงขนาดเนื้อที่ที่ดินที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

เนื้อที่ (ตารางวา)	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
ไม่เกิน 100 ตารางวา	24	68.6
มากกว่า 100 - 150 ตารางวา	6	17.1
มากกว่า 150 - 200 ตารางวา	2	5.7
มากกว่า 400 ตารางวา ขึ้นไป	2	5.7
มากกว่า 200 - 300 ตารางวา	1	2.9
มากกว่า 300 - 400 ตารางวา	-	0.0
รวม	35	100.0

4.2.5 ระดับของงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย มีกลุ่ม

ตัวอย่างที่มีระดับงบประมาณที่มากที่สุด คือ 3,000,001 ถึง 4,000,000 บาท มีจำนวน 13 ราย (ร้อยละ 37.0) ระดับ 2,000,001 ถึง 3,000,000.-บาท มีจำนวน 10 ราย (ร้อยละ 29.0) และระดับ 1,000,000 ถึง 2,000,000.-บาท มีจำนวน 7 ราย (ร้อยละ 20.0) ส่วนระดับงบประมาณมากกว่า 5,000,000 บาท มีจำนวน 4 ราย (ร้อยละ 11.0) ระดับน้อยที่สุด คือ 4,000,001 ถึง 5,000,000 บาท มีจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 3.0) และไม่มีผู้ที่กำหนดงบประมาณต่ำกว่า 1,000,000 บาท แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 แสดงระดับงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

แสดงระดับงบประมาณการปลูกสร้าง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
3,000,001 ถึง 4,000,000.-บาท	13	37.0
2,000,001 ถึง 3,000,000.-บาท	10	29.0
1,000,000 ถึง 2,000,000.-บาท	7	20.0
มากกว่า 5,000,000.-บาท	4	11.0
4,000,001 ถึง 5,000,000.-บาท	1	3.0
ต่ำกว่า 1,000,000.-บาท	-	0.0
รวม	35	100.0

4.2.6 ผู้รับเหมาปลูกสร้าง แบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ บริษัทรับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน มีจำนวนมากที่สุด 17 ราย (ร้อยละ 48.0) ผู้รับเหมาปลูกสร้างที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล จำนวน 14 ราย (ร้อยละ 40.0) ผู้ที่รับเหมาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยทั่วไปที่ไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล จำนวน 2 ราย (ร้อยละ 5.7) และกลุ่มที่เจ้าของบ้านปลูกสร้างเอง จำนวน 2 ราย (ร้อยละ 5.7) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 แสดงลักษณะผู้รับเหมาปลูกสร้าง

แสดงลักษณะผู้รับเหมาปลูกสร้าง	จำนวน	ร้อยละ
เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน	17	48.0
รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล	14	40.0
รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล	2	5.7
เจ้าของบ้านเป็นผู้รับเหมาเอง	2	5.7
รวม	35	100.0

4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับตัวแปรที่เกี่ยวข้อง

4.3.1 ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับรายได้ครัวเรือน ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 100,000 บาท ขึ้นไปใช้งบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยระหว่าง 3,000,001 ถึง 4,000,000.-บาทมีจำนวนมากที่สุด 10 ราย (ร้อยละ 64) หรือร้อยละ 29 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 35 ราย แสดงรายละเอียดตามตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับรายได้ครัวเรือน

งบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย	รายได้ครัวเรือน									
	ไม่เกิน 30,000 บาท		30,001 - 50,000 บาท		50,001 - 70,000 บาท		70,001 - 100,000 บาท		100,000 บาท ขึ้นไป	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000,000บาท					1	33%				
1,000,000 ถึง 2,000,000.- บาท			2	33%			1	12%	1	6%
2,000,001 ถึง 3,000,000.- บาท	2	100%	3	50%	2	67%	3	38%	2	12%
3,000,001 ถึง 4,000,000.- บาท							3	38%	10	64%
4,000,001 ถึง 5,000,000.- บาท									1	6%
มากกว่า 5,000,000.- บาท			1	17%			1	12%	2	12%
รวม	2	100%	6	100%	3	100%	8	100%	16	100%

4.3.2 ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับ
วงเงินกู้ วงเงินกู้ 3,000,001 ถึง 4,000,000.-บาท และปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ในระหว่าง
 งบประมาณ 3,000,001 ถึง 4,000,000.-บาท มีจำนวนมากที่สุด 9 ราย (ร้อยละ 69) หรือร้อยละ
 26 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 35 ราย และกลุ่มที่กู้ 1,000,000 ถึง 2,000,000.-บาท และปลูก
 สร้างบ้านพักอาศัยในระหว่างงบประมาณ 1,000,000 ถึง 2,000,000.-บาท จำนวน 6 ราย (ร้อย
 ละ 86) หรือร้อยละ 17 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 35 ราย แสดงรายละเอียดตามตารางที่ 4.17
 ตารางที่ 4.17 ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับวงเงินกู้

วงเงินกู้	งบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย											
	ต่ำกว่า 1,000,000.- บาท		1,000,000 ถึง 2,000,000.- บาท		2,000,001 ถึง 3,000,000.- บาท		3,000,001 ถึง 4,000,000.- บาท		4,000,001 ถึง 5,000,000.- บาท		มากกว่า 5,000,000.- บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000,000.- บาท			1	14%	1	10%						
1,000,000 ถึง 2,000,000.- บาท			6	86%	5	50%	1	8%			1	25%
2,000,001 ถึง 3,000,000.- บาท					4	40%	3	23%				
3,000,001 ถึง 4,000,000.- บาท							9	69%			1	25%
4,000,001 ถึง 5,000,000.- บาท									1	100%	2	50%
รวม			7	100%	10	100%	13	100%	1	100%	4	100%

4.3.3 ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับการเลือกผู้รับเหมาปลูกสร้าง พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่เลือกใช้ผู้รับเหมาปลูกสร้างที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในงบประมาณระหว่าง 3,000,001 ถึง 4,000,000.-บาท จำนวน 7 ราย (ร้อยละ 41) หรือร้อยละ 20 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 35 ราย รองลงมาเลือกใช้ผู้รับเหมาปลูกสร้างที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในงบประมาณระหว่าง 2,000,001 ถึง 3,000,000.-บาท (ร้อยละ 35) เท่ากับที่เลือกใช้ผู้รับเหมาปลูกสร้างทั่วไปที่จดทะเบียนนิติบุคคล ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในงบประมาณระหว่าง 3,000,001 ถึง 4,000,000.-บาท จำนวน 6 ราย (ร้อยละ 43) หรือร้อยละ 17 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 35 ราย แสดงรายละเอียดตามตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยกับการเลือกผู้รับเหมาปลูกสร้าง

งบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย	ลักษณะผู้รับเหมาปลูกสร้าง							
	เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน		รับเหมาทั่วไปจดทะเบียนนิติบุคคล		รับเหมาทั่วไปไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล		เจ้าของบ้านเป็นผู้รับเหมาเอง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1,000,000 ถึง 2,000,000.-บาท	2	12%	2	14%			1	50%
2,000,001 ถึง 3,000,000.-บาท	6	35%	3	21%	2	100%	1	50%
3,000,001 ถึง 4,000,000.-บาท	7	41%	6	43%				
4,000,001 ถึง 5,000,000.-บาท			1	7%				
มากกว่า 5,000,000.-บาท	2	12%	2	14%				
รวม	17	100%	14	100%	2	100%	2	100%

บทที่ 5

ปัญหาของการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย เมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

ในกระบวนการการวิเคราะห์ผลการศึกษากลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยได้แบ่งการนำเสนอเป็น 2 ส่วน คือ

5.1 ผลงานการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

5.2 ข้อเสนอแนะการแก้ปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

5.1 ผลงานการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

5.1.1 แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ผู้วิจัยได้ออกแบบแบบฟอร์มการคิดคำนวณผลงานการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย จำนวน 35 ราย โดยนำผลงานการวิจัยอภิรักษ์ วัชรวิฑูร (2544) “การศึกษาแนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างเพื่อใช้งานในประเทศไทยสำหรับอาคารที่พักอาศัย”¹⁸ แยกรายการตามหมวดของวัสดุก่อสร้างและกระบวนการหรือเทคนิคการก่อสร้าง ดังนี้

ก. หมวดค่าแรงงาน

ข. หมวดงานโครงสร้าง ประกอบด้วย เสาเข็ม คอนกรีต คอนกรีตหยาบ ทราจ ไม้แบบ เหล็กโครงสร้าง พื้นสำเร็จรูป ลวดผูกเหล็ก

ค. หมวดงานสถาปัตยกรรม ระบบ เบ็ดเตล็ด ประกอบด้วย งานก่ออิฐ ฉาบปูน ประตูหน้าต่าง พื้นผิว ฝ้าเพดาน ผนัง กระเบื้องหลังคา สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ ทาสี และงานเบ็ดเตล็ดต่างๆ เช่น งานราวบันได งานกระจก

การสังเกต ณ สถานที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ผู้วิจัยได้คำนึงถึงผลงานปัจจุบันมีแต่ละหมวดงานมีผลความคืบหน้าเป็นร้อยละ ทำการบันทึกลงในแบบฟอร์ม และนำมาสรุปมูลค่างานในการปลูกสร้าง ตามรายละเอียดตารางที่ 5.1

¹⁸ อภิรักษ์ วัชรวิฑูร, “การศึกษาแนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างเพื่อใช้งานในประเทศไทยสำหรับอาคารที่พักอาศัย,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 14-16.

ตารางที่ 5.1 แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ

งบประมาณการก่อสร้าง	-	บาท	ราคาที่	1
รายละเอียด	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน
1. ค่าแรง	23.34%	-	0.00%	-
2. โครงสร้าง				
เสาเข็ม	3.78%	-	0.00%	-
คอนกรีต	6.33%	-	0.00%	-
คอนกรีตหยาบ	0.07%	-	0.00%	-
ทรายบดอัด	0.13%	-	0.00%	-
ไม้แบบ	3.84%	-	0.00%	-
เหล็ก	3.83%	-	0.00%	-
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	-	0.00%	-
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	-	0.00%	-
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	-	0.00%	-
รวมหมวดโครงสร้าง				
3. สถาปัตยกรรม				
งานก่ออิฐ	4.27%	-	0.00%	-
งานประตู - หน้าต่าง	14.13%	-	0.00%	-
งานฉาบปูน	2.67%	-	0.00%	-
งานพื้นผิว	3.09%	-	0.00%	-
งานฝ้าเพดาน	4.53%	-	0.00%	-
งานสี	2.16%	-	0.00%	-
ผนังกักระเบียง	1.63%	-	0.00%	-
กระเบื้องหลังคา	2.63%	-	0.00%	-
สุขภัณฑ์	6.33%	-	0.00%	-
ระบบไฟฟ้า	3.01%	-	0.00%	-
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	-	0.00%	-
เบ็ดเตล็ด	3.21%	-	0.00%	-
รวมหมวดสถาปัตยกรรม				
รวมทั้งสิ้น	100.00%			-
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				

5.1.2 ผลงานการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ผู้วิจัยได้ใช้การสังเกตการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างจากผู้รู้จำนวน 35 ราย กลุ่มตัวอย่างที่มีผลงานการปลูกสร้างเสร็จ ร้อยละ 100 จำนวน 24 ราย (ร้อยละ 68.6) รองลงมาผลงานมากกว่าร้อยละ 70 – 80 มีจำนวน 3 ราย (ร้อยละ 8.6) ผลงานต่ำกว่าร้อยละ 50 / ตั้งแต่ร้อยละ 50 – 60 / มากกว่าร้อยละ 60 – 70 มีจำนวนเท่ากัน 2 ราย (ร้อยละ 5.7) และที่น้อยสุดผลงานมากกว่า ร้อยละ 80 – 90 / มากกว่า 90% - 99% มีจำนวน 1 รายเท่ากัน (ร้อยละ 2.9) แสดงตามรายละเอียดตารางที่ 5.2, 5.3 และตารางแสดงรูปภาพที่ 5.4

ตารางที่ 5.2 รายละเอียดและผลงานการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

รายที่	ประเภทบ้านพักอาศัย				พื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวน ห้องนอน	จำนวน ห้องน้ำ	ผลงาน (ร้อยละ)
	1 ชั้น	2 ชั้น	3 ชั้น	4 ชั้น				
11	1				214.00	2	2	100.00%
1		1			324.00	4	3	100.00%
2		1			267.00	4	3	100.00%
3		1			347.00	4	5	100.00%
5		1			98.00	1	2	100.00%
7		1			289.00	4	4	100.00%
8		1			225.00	3	3	100.00%
9		1			253.00	3	3	100.00%
10		1			401.00	3	4	100.00%
13		1			166.00	3	2	100.00%
15		1			140.00	3	2	100.00%
16		1			316.00	4	4	100.00%
17		1			177.00	4	2	100.00%
18		1			204.00	5	2	100.00%
19		1			245.00	3	3	100.00%
23		1			245.00	4	5	100.00%
25		1			142.00	8	8	100.00%
26		1			294.00	6	4	100.00%
28		1			156.00	3	2	100.00%
29		1			224.00	5	2	100.00%
30		1			132.00	3	3	100.00%
31		1			152.00	3	2	100.00%
20			1		300.00	5	6	100.00%
22			1		226.00	3	4	100.00%
24				1	324.00	2	6	95.82%
33		1			256.00	4	4	86.26%
35		1			180.00	3	3	78.15%
32			1		360.00	5	6	78.04%
21		1			168.50	4	2	74.43%
14		1			202.00	3	3	69.19%
12		1			137.00	2	3	60.53%
34		1			282.00	4	4	59.45%
27		1			300.00	4	4	53.21%
6			1		160.00	3	4	40.04%
4		1			150.00	2	2	33.78%
	1	29	4	1				เฉลี่ย 89.40%

ตารางที่ 5.3 แสดงผลงานการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

ผลงานการปลูกสร้าง ณ วันสำรวจ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
100%	24	68.6
มากกว่า 70% - 80%	3	8.6
ต่ำกว่า 50%	2	5.7
ตั้งแต่ 50% - 60%	2	5.7
มากกว่า 60% - 70%	2	5.7
มากกว่า 80% - 90%	1	2.9
มากกว่า 90% - 99%	1	2.9
รวม	35	100.0

ตารางที่ 5.4 แสดงรูปภาพกลุ่มตัวอย่าง

<p>รายชื่อ 11</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 1</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 2</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 3</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 5</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>
<p>รายชื่อ 7</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 8</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 9</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 10</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 13</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>

<p>รายชื่อ 15</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 16</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 17</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 18</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 19</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>
<p>รายชื่อ 23</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 25</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 26</p> <p>ไม่พึงเปิดเผย</p> <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 28</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 29</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>
<p>รายชื่อ 30</p> <p>ไม่พึงเปิดเผย</p> <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 31</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 20</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 22</p>  <p>ผลงานร้อยละ 100</p>	<p>รายชื่อ 24</p>  <p>ผลงานร้อยละ 95.82</p>
<p>รายชื่อ 33</p>  <p>ผลงานร้อยละ 86.26</p>	<p>รายชื่อ 35</p>  <p>ผลงานร้อยละ 78.15</p>	<p>รายชื่อ 32</p>  <p>ผลงานร้อยละ 78.04</p>	<p>รายชื่อ 21</p>  <p>ผลงานร้อยละ 74.43</p>	<p>รายชื่อ 14</p>  <p>ผลงานร้อยละ 69.19</p>

<p>รายชื่อ 12</p>  <p>ผลงานร้อยละ 60.53</p>	<p>รายชื่อ 34</p>  <p>ผลงานร้อยละ 59.45</p>	<p>รายชื่อ 27</p>  <p>ผลงานร้อยละ 53.21</p>	<p>รายชื่อ 6</p>  <p>ผลงานร้อยละ 40.04</p>	<p>รายชื่อ 4</p>  <p>ผลงานร้อยละ 33.78</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.1.3 ราคาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเฉลี่ยต่อตารางเมตร ที่มากกว่า 12,000 - 15,000 บาท จำนวน 12 ราย (ร้อยละ 34.3) ที่มากกว่า 10,000 - 12,000 บาท จำนวน 10 ราย (ร้อยละ 28.6) ที่มากกว่า 20,000 บาทขึ้นไป จำนวน 6 ราย (ร้อยละ 17.1) ไม่เกิน 10,000 บาท จำนวน 3 ราย (ร้อยละ 8.6) ที่มากกว่า 15,000 - 18,000 บาท จำนวน 3 ราย (ร้อยละ 8.6) และที่มากกว่า 18,000 - 20,000 บาท จำนวน 1 ราย (ร้อยละ 2.9) แสดงรายละเอียดตามตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5 แสดงราคาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเฉลี่ยต่อตารางเมตร

ราคาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเฉลี่ยต่อตารางเมตร	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
มากกว่า 12,000 - 15,000 บาท	12	34.3
มากกว่า 10,000 - 12,000 บาท	10	28.6
มากกว่า 20,000 บาท ขึ้นไป	6	17.1
ไม่เกิน 10,000 บาท	3	8.6
มากกว่า 15,000 - 18,000 บาท	3	8.6
มากกว่า 18,000 - 20,000 บาท	1	2.9
รวม	35	100.0

5.1.4 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านราคาปลูกสร้างบ้านพักอาศัย จากกลุ่มตัวอย่างที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จนั้น พบว่าเมื่อคิดคำนวณราคาเป็นต่อตารางเมตรนั้น จะมีราคาอยู่ในเกณฑ์ที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยกำหนดไว้ในปี พ.ศ. 2551 (แสดงตารางที่ 5.6) จำนวน 21 ราย (ร้อยละ 60) ที่ราคาสูงกว่าที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยกำหนด จำนวน 11 ราย (ร้อยละ 31.4) จำนวนเท่ากับราคาที่ต่ำกว่าที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยกำหนด จำนวน 3 ราย (ร้อยละ 8.6) แสดงรายละเอียดตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.6 แสดงราคาประเมินค่าปลูกสร้างอาคาร พ.ศ.2551

ลำดับ ที่	รายการประเภททรัพย์สิน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2551 (ต่อตารางเมตร)		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
1	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	10,300	11,800	13,400
2	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	9,400	11,000	13,400
3	บ้านแฝดชั้นเดียว	8,700	10,400	11,800
4	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,000	9,200	10,400

แหล่งที่มา : สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 5.7 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเฉลี่ยกับราคาประเมินค่าปลูกสร้างอาคาร พ.ศ.2551 ของสมาคมฯ

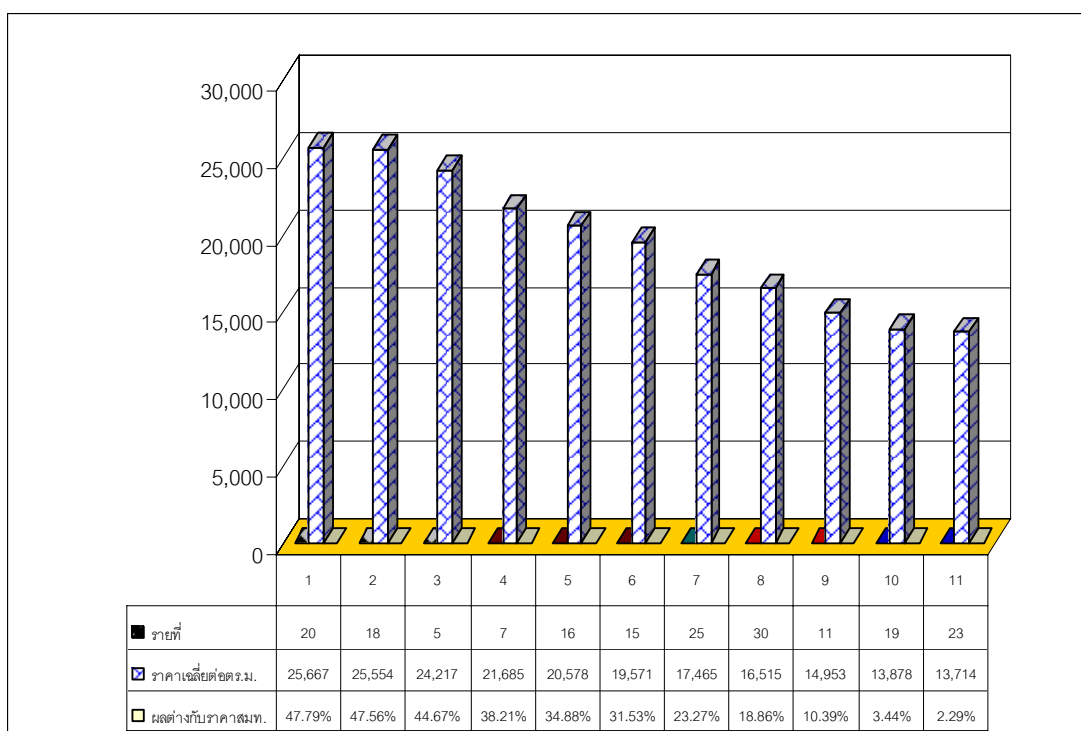
ค่าปลูกสร้าง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
อยู่ในเกณฑ์ของสมาคมฯ	21	60.0
สูงกว่าเกณฑ์ของสมาคมฯ	11	31.4
ต่ำกว่าเกณฑ์ของสมาคมฯ	3	8.6
รวม	35	100.0

กลุ่มที่มีราคาสูงกว่าจำนวน 11 รายนั้น แยกสัดส่วนการเปลี่ยนแปลง คือสูงกว่าตั้งแต่ร้อยละ 40 – 50 และสูงกว่าตั้งแต่ร้อยละ 30 – 39 เท่ากัน คือ 3 ราย (ร้อยละ 27.3) และที่ไม่เกินร้อยละ 10 และมากกว่าร้อยละ 10 - 19 จำนวน 2 รายเท่ากัน (ร้อยละ 18.2) สูงกว่าตั้งแต่ร้อยละ 20 – 29 จำนวน 1 ราย (ร้อยละ 9.1) โดยแสดงรายละเอียดตามตารางที่ 5.8 และแผนภูมิที่ 5.1

ตารางที่ 5.8 สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงกลุ่มที่ราคาสูงกว่าราคาประเมินค่าปลูกสร้างอาคาร พ.ศ.2551 ของสมาคมฯ

สัดส่วนความแตกต่าง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
ตั้งแต่ร้อยละ 40 - 50	3	27.3
ตั้งแต่ร้อยละ 30 - 39	3	27.3
ไม่เกินร้อยละ 10	2	18.2
ตั้งแต่ร้อยละ 10 - 19	2	18.2
ตั้งแต่ร้อยละ 20 - 29	1	9.1
รวม	11	100.0

แผนภูมิที่ 5.1 สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงกลุ่มที่ราคาสูงกว่าราคาประเมินค่าปลูกสร้างอาคาร พ.ศ. 2551 ของสมาคมฯ



5.2 ข้อเสนอแนะการแก้ปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

ผู้วิจัยได้แยกการสัมภาษณ์เป็น 4 กลุ่ม คือ

- 5.2.1 ผู้บริหารธนาคารกสิกรไทย ที่กำกับและดูแลด้านสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย
- 5.2.2 ผู้กู้เงินสำหรับการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจากธนาคารกสิกรไทย ในกลุ่มของวงเงินไม่เกิน 5.00 ล้านบาท ที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 35 ราย
- 5.2.3 ผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านให้ผู้กู้เงินจากธนาคารกสิกรไทยจำนวน 35 ราย
- 5.2.4 เจ้าหน้าที่ธนาคารที่ทำการวิเคราะห์และอนุมัติการให้วงเงินกู้แก่ผู้กู้เงินจากธนาคารกสิกรไทย จำนวน 5 ท่าน

5.2.1 **คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย** ได้ให้ความเห็นเป็น 3 ด้าน คือ

ก. ด้านนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้ความเห็นว่าในช่วงก่อนเดือนสิงหาคม 2551 ที่เริ่มจะเกิดสถานการณ์ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องนั้น ธนาคารยังไม่มีสัญญาณบ่งบอกว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะมีการเปลี่ยนแปลงไปมาก แต่ด้วยการที่ธนาคารมีระเบียบ และกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนถึงคุณสมบัติการให้สินเชื่อรายย่อยอย่างรัดกุม เพียงแต่นั่นเป้าหมายค่อนข้างสูงทั้งนี้เนื่องจากการแข่งขันระหว่างสถาบันการเงินอย่างรุนแรง มีการใช้กลยุทธ์ในการดึงดูดความสนใจแก่ผู้กู้ยู่ตลอดเวลา เช่น ปล่อยดอกเบี้ยในระยะสามเดือนแรก เป็นต้น

ข. ด้านการบริหารภายใน ธนาคารได้กำกับผู้กลั่นกรองและผู้วิเคราะห์เครดิตของผู้กู้ ให้เน้นเรื่องรายได้ที่จะสามารถทำให้ลูกค้าผ่อนชำระเงินกู้ได้โดยไม่เกิดผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายภายในครัวเรือน

ค. ด้านการปล่อยสินเชื่อ ในอนาคตถ้าหากมีสัญญาณบ่งชี้ว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะมีแนวโน้มสูงขึ้นอีก ธนาคารจะต้องเปลี่ยนแปลงระเบียบสัดส่วนการให้กู้ยู่ลดลง เช่นไม่เกินร้อยละ 80 ของงบประมาณค่าก่อสร้าง

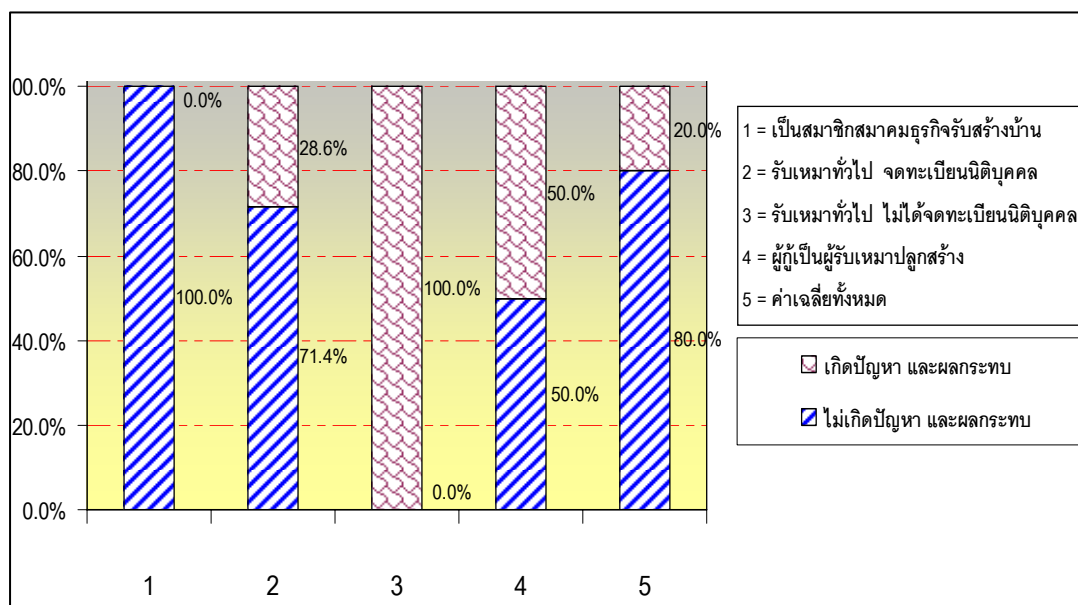
5.2.2 **ผู้กู้เงินจำนวน 35 ราย** ได้ให้ความเห็นเป็น 2 ด้าน คือ ปัญหาในการที่ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ที่เกิดขึ้นในระหว่างที่กำลังปลูกสร้างบ้านพักอาศัย และแนวทางการแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้น

ก. ด้านปัญหา กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ผู้รับเหมาทั่วไปที่จดทะเบียนนิติบุคคล มีปัญหาจากราคาวัสดุสูงขึ้น มีจำนวน 4 ราย (ร้อยละ 28.6) ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ผู้รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล มีปัญหาจากราคาวัสดุสูงขึ้น จำนวน 2 ราย (ร้อยละ 100) และในกลุ่มตัวอย่างที่เจ้าของบ้านเป็นผู้รับเหมาเอง จะมีจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 50) ที่ไม่เกิดปัญหาจากราคาวัสดุสูงขึ้น และจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 50) มีปัญหาจากราคาวัสดุสูงขึ้น แสดงตามตารางที่ 5.9 และแผนภูมิที่ 5.2

ตารางที่ 5.9 แสดงจำนวนปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้น แยกตามลักษณะผู้รับเหมา

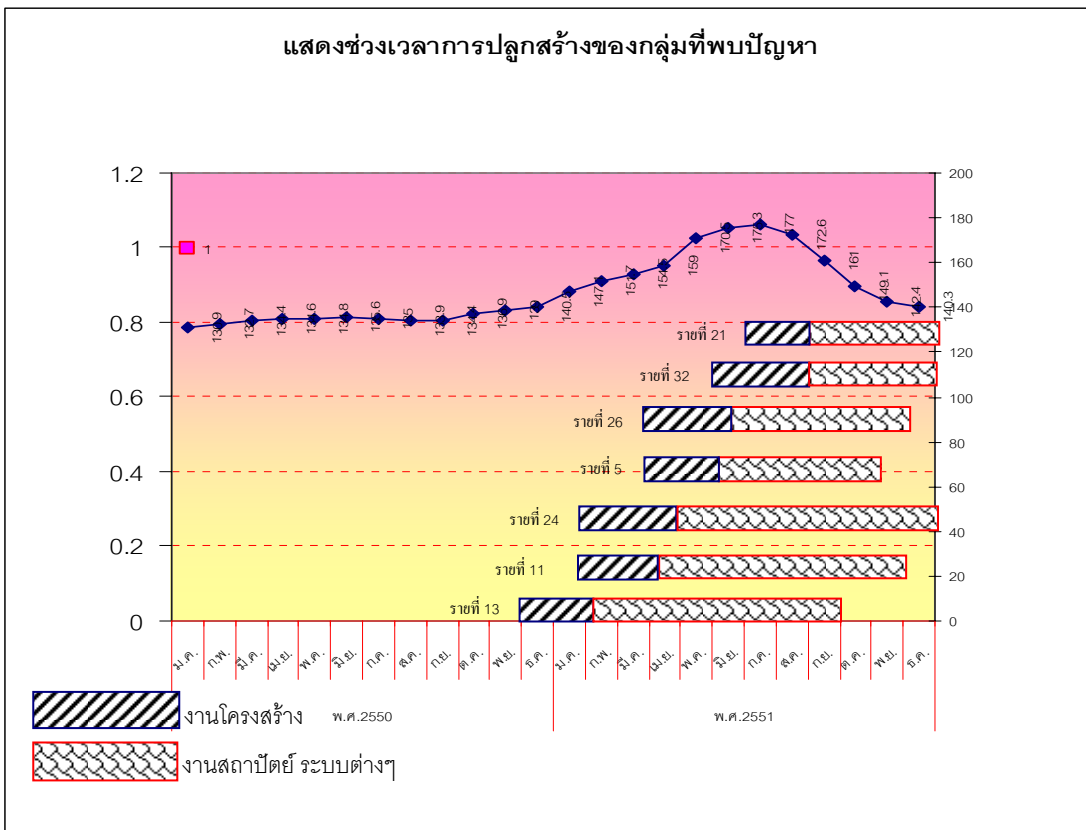
ลำดับ	ลักษณะผู้รับเหมาปลูกสร้าง	ผลกระทบที่เกิดขึ้น			
		ไม่เกิดปัญหา		เกิดปัญหา	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1	เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน	17	100	-	-
2	รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล	10	71.4	4	28.6
3	รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล	-	-	2	100
4	ผู้กู้เป็นผู้รับเหมาปลูกสร้าง	1	50	1	50
รวม		28	80	7	20

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นแยกตามลักษณะผู้รับเหมา



ข. ความสัมพันธ์ระหว่างช่วงระยะเวลาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย กับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ของกลุ่มที่ได้รับผลกระทบ จากกลุ่มตัวอย่างที่พบปัญหา 7 ราย ผู้วิจัยได้แสดงช่วงระยะเวลาการปลูกสร้าง โดยแสดงให้เห็นช่วงของงานหมวดโครงสร้าง และงานหมวดสถาปัตยกรรมทั้งงานระบบต่างๆ และเปรียบเทียบกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างของช่วงเดือนมกราคม 2550 ถึงเดือนธันวาคม 2551 ตามแผนภูมิที่ 5.3 ดังนี้

แผนภูมิที่ 5.3 แสดงช่วงระยะเวลาการปลูกสร้าง และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ของกลุ่มที่เกิดปัญหา



จากแผนภูมิ 5.3 แสดงช่วงเวลาที่ผู้ผู้เริ่มทำการปลูกสร้าง เช่น รายที่ 13 เริ่มทำการปลูกสร้างในช่วงเดือนธันวาคม 2550 ซึ่งเป็นช่วงที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีทิศทางที่เริ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในช่วงที่ประสบปัญหาหนักที่สุดคือ ประมาณเดือนมิถุนายน-กรกฎาคม 2551 เป็นช่วงที่เริ่มงานสถาปัตย์ในหมวด งานติดตั้งฝ้าเพดาน และหมวดงานระบบไฟฟ้า เช่น สายไฟฟ้า สวิตช์ ปลั๊ก

ค. ปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยของกลุ่มที่ได้รับผลกระทบ แสดง
รายละเอียดของปัญหาตามตารางที่ 5.10

ตารางที่ 5.10 ปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยของกลุ่มที่ได้รับผลกระทบ

ลำดับ	กลุ่มตัวอย่าง	รายละเอียดปัญหา
1	รายที่ 13 	เริ่มก่อสร้างงานโครงสร้างในเดือน ธันวาคม 2550 ซึ่งไม่พบปัญหา เริ่มมี ปัญหาในช่วงงานติดตั้งฝ้าเพดาน อุปกรณ์ ไฟฟ้า เช่น สายไฟฟ้า สวิตช์ ปลั๊ก ทั้งนี้ เพราะเป็นช่วงที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างอยู่ ในช่วงผ่านจุดสูงสุดมาไม่นานนัก
2	รายที่ 11 	เริ่มก่อสร้างงานโครงสร้างในเดือน มกราคม 2551 ไม่พบปัญหา เริ่มมีปัญหา ในช่วงงานวัสดุพื้นผิว งานฝ้าเพดาน เพราะ เป็นช่วงเดือนพฤษภาคม ถึงเดือนมิถุนายน 2551 ที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นอย่าง ต่อเนื่อง
3	รายที่ 24 	เริ่มก่อสร้างงานโครงสร้างในเดือน มกราคม 2551 มีปัญหาในส่วนของงานเหล็ก โครงสร้างของชั้นที่ 3-4 และงานปูนฉาบ รวมทั้งวัสดุพื้นผิว
4	รายที่ 5 	เริ่มก่อสร้างในเดือนเมษายน 2551 มี ปัญหาในส่วนของงานเหล็กโครงสร้าง แต่ ด้วยเหตุที่ขนาดพื้นที่ของบ้านพักอาศัยไม่ มากนัก ปัญหาจึงไม่มากนัก

5	รายที่ 26 (ไม่พึงเปิดเผยรูป)	เริ่มก่อสร้างในเดือนเมษายน 2551 มีปัญหาในส่วนของงานเหล็กโครงสร้าง พร้อมทั้งวัสดุพื้นผิวบ้าง
6	รายที่ 32 	เริ่มก่อสร้างในเดือนมิถุนายน 2551 มีปัญหาในส่วนของงานคอนกรีต และเหล็กโครงสร้าง ทั้งนี้เป็นช่วงที่ราคาวัสดุก่อสร้างยังไม่มีแนวโน้มที่จะลดลง
7	รายที่ 21 	เริ่มก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม 2551 มีปัญหาในส่วนของงานคอนกรีต และเหล็กโครงสร้าง โครงสร้าง ทั้งนี้เป็นช่วงที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นไปมากที่สุด

จากตารางที่ 5.10 สรุปปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยของกลุ่มที่ได้รับผลกระทบ จำแนกตามหมวดวัสดุก่อสร้าง โดยงานเหล็กโครงสร้างได้รับปัญหามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35.7 ที่ได้รับปัญหารองลงมาคือ หมวดวัสดุพื้นผิว คิดเป็นร้อยละ 21.4 โดยหมวดคอนกรีตและหมวดฝ้าเพดานได้รับปัญหาเท่ากัน คือร้อยละ 14.3 ที่ได้รับปัญหาน้อยที่สุดคือ หมวดก่ออิฐฉาบปูน และหมวดอุปกรณ์ไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 7.1 แสดงตามตารางที่ 5.11 ตารางที่ 5.11 สรุปปัญหาการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยของกลุ่มที่ได้รับปัญหา จำแนกตามหมวดวัสดุก่อสร้าง

ลำดับที่	กลุ่มตัวอย่าง	จำนวนของปัญหาตามหมวดวัสดุก่อสร้าง						รวม (ปัญหา)
		คอนกรีต	เหล็กโครงสร้าง	วัสดุพื้นผิว	ก่ออิฐฉาบปูน	ฝ้าเพดาน	อุปกรณ์ไฟฟ้า	
1	รายที่ 13					1	1	2
2	รายที่ 11			1		1		2
3	รายที่ 24		1	1	1			3
4	รายที่ 5		1					1
5	รายที่ 26		1	1				2
6	รายที่ 32	1	1					2
7	รายที่ 21	1	1					2
รวมทั้งสิ้น		2	5	3	1	2	1	14
คิดเป็นร้อยละ (%)		14.3	35.7	21.4	7.1	14.3	7.1	100.0

ง. วิธีการแก้ปัญหา กลุ่มตัวอย่างที่ได้รับปัญหาจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นนั้น จำนวน 7 ราย (ร้อยละ 20) จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ผู้กู้พร้อมที่จะยอมจ่ายส่วนต่างที่เกินจากรายการ BOQ โดยที่จะขอกู้เงินเพิ่มจากธนาคาร จำนวน 4 ราย (ร้อยละ 57.1) แต่ด้วยเหตุที่สัดส่วนรายได้ต่อการผ่อนชำระอยู่ในเกณฑ์สูงสุดของธนาคารแล้ว จึงไม่สามารถที่จะขอกู้เพิ่มได้ เพื่อที่จะได้ไปปลูกสร้างบ้านพักอาศัยตรงตามวัตถุประสงค์ ผู้กู้จำนวน 2 ราย (ร้อยละ 28.6) หาเงินจากแหล่งภายนอกมาช่วยเหลือผู้รับเหมา และยอมนำเงินออกมาจ่ายจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 14.3) แสดงรายละเอียดตามตารางที่ 5.12

ตารางที่ 5.12 แนวทางการแก้ไขปัญหาของกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับผลกระทบ

แนวทางแก้ไขปัญหา	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
1. ขอกู้เพิ่มจากธนาคาร	4 (รายที่ 21 , 24 , 26 และ 32)	57.1
2. หาเงินจากแหล่งอื่น	2 (รายที่ 5 , 13)	28.6
3. ยอมนำเงินออกมาจ่าย	1 (รายที่ 11)	14.3
รวม	7	100.0

5.2.3 ผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้าน จำนวน 35 ราย ได้ให้ความเห็นไว้ 2 ด้าน คือ ปัญหาหรือผลกระทบในการที่ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ที่เกิดขึ้นในระหว่างที่กำลังปลูกสร้างบ้านพักอาศัย และแนวทางการแก้ไขปัญหา ซึ่งจำแนกตามกลุ่มผู้รับเหมาปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

1.1 ด้านปัญหา จำนวน 17 ราย รวม 23 ปัญหา ไม่เกิดผลกระทบในทางตรงกับผู้กู้แต่อย่างใด แต่เกิดผลกระทบในทางอ้อม คือ เรื่องของราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ แบบสัญญาจ้าง จำนวน 9 ปัญหา (ร้อยละ 39.1) ผลกระทบด้านวัสดุก่อสร้างบางประเภทต้องซื้อด้วยเงินสด ร้านค้าวัสดุก่อสร้างไม่ให้เครดิต ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน จำนวน 8 ปัญหา (ร้อยละ 34.8) ที่ประสบปัญหาด้านช่างฝีมือและคนงานขาดแคลน จำนวน 6 ปัญหา (ร้อยละ 26.1) ทั้งนี้ด้วยเหตุผลที่ค่าครองชีพสูงขึ้นมากกว่าเดิม ผู้รับเหมา จำนวน 6 ราย ที่มีผลกระทบทั้ง 12 ปัญหา และ จำนวน 11 รายที่เกิดผลกระทบปัญหาเดียว จำนวน 11 ปัญหา แสดงตามตารางที่ 5.13

ตารางที่ 5.13 แสดงปัญหาทางข้อของของกลุ่มผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

ปัญหาและผลกระทบ	จำนวน(ปัญหา)	ร้อยละ(%)
1. ราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ แนบสัญญาจ้าง	9	39.1
2. วัสดุก่อสร้างบางประเภทต้องซื้อด้วยเงินสด ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน	8	34.8
3. ช่างฝีมือ และคนงาน ขาดแคลน	6	26.1
รวม	23	100.0

1.2 วิธีการแก้ปัญหา จากจำนวนผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านจำนวน 17 รายที่เกิดผลกระทบในทางข้อม เสนอให้มีการควบคุมการทำงานอย่างใกล้ชิด และ ใช้วัสดุอย่างประหยัด จำนวน 17 ราย (ร้อยละ 100) มีจำนวน 7 ราย (ร้อยละ 41) เพื่อป้องกันคนงานขาดแคลน เสนอให้จ่ายค่าแรงให้สูงขึ้น และมีจำนวน 12 ราย (คิดเป็น 71%) เสนอให้เหมาจ่ายในแต่ละงาน เช่น งานปูกระเบื้อง แสดงตามตารางที่ 5.14

ตารางที่ 5.14 วิธีการแก้ปัญหาของผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

แนวทางแก้ไขปัญหา	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
1. ควบคุมการทำงานอย่างใกล้ชิดมากขึ้น	17	100.0
2. ใช้วัสดุอย่างประหยัด	17	100.0
3. จ่ายค่าแรงให้สูงขึ้น ป้องกันช่างและคนงานขาดแคลน	7	41.0
4. เหมาจ่ายในแต่ละงาน เช่น งานปูกระเบื้อง	12	71.0

2. กลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล

2.1 ด้านปัญหากกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคลเกิดปัญหาจำนวน 14 ราย โดยเกิดผลกระทบในทางข้อมกับผู้ 10 ราย เกิดปัญหาทางตรงกับผู้ 4 ราย

ผลกระทบทางข้อมกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล ในเรื่องของราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ แนบสัญญาจ้าง จำนวน 4 ปัญหา (ร้อยละ 26.7) ผลกระทบด้านร้านค้าวัสดุก่อสร้างไม่ให้เครดิต จำนวน 6 ปัญหา (ร้อยละ 40.0) ที่ประสบปัญหาด้านขาดแคลนช่างฝีมือและคนงาน จำนวน 5 ปัญหา (ร้อยละ 33.3) แสดงตามตารางที่ 5.15

ตารางที่ 5.15 แสดงปัญหาและผลกระทบทางอ้อมของกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล

ปัญหาและผลกระทบ	จำนวน(ปัญหา)	ร้อยละ(%)
1. ราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ แบบสัญญาจ้าง	4	26.7
2. วัสดุก่อสร้างบางประเภทต้องซื้อด้วยเงินสด ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน	6	40.0
3. ช่างฝีมือ และคนงาน ขาดแคลน	5	33.3
รวม	15	100.0

ผลกระทบทางตรง กลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล มีปัญหา รวม จำนวน 4 ราย ปัญหาในเรื่องของราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ แบบสัญญาจ้าง จำนวน 4 ปัญหา (ร้อยละ 66.7) ผลกระทบด้านร้านค้าวัสดุก่อสร้างไม่ให้เครดิต จำนวน 2 ปัญหา (ร้อยละ 33.3) แสดงตามตารางที่ 5.16

ตารางที่ 5.16 แสดงปัญหาและผลกระทบทางตรงของกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล

ปัญหาและผลกระทบ	จำนวน(ปัญหา)	ร้อยละ (%)
1. ราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ แบบสัญญาจ้าง	4	66.7
2. วัสดุก่อสร้างบางประเภทต้องซื้อด้วยเงินสด ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน	2	33.3
รวม	6	100.0

2.2 วิธีการแก้ปัญหา กลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล จำนวน 4 รายที่เกิดผลกระทบนั้น มีจำนวน 2 ราย (ร้อยละ 50) ที่ขอให้ผู้กู้จ่ายในส่วนที่ราคาวัสดุสูงขึ้นกว่าใน BOQ มีจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 25) ขอให้ผู้กู้จ่ายเงินล่วงหน้าบางส่วนเพื่อนำไปซื้อวัสดุก่อสร้าง และ จำนวน 1 ราย (ร้อยละ 25) ขอให้ผู้กู้ปรับวงงานการเบิกถอนให้ดีขึ้น แสดงรายละเอียดตามตารางที่ 5.17

ตารางที่ 5.17 วิธีแก้ปัญหาของกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล

แนวทางแก้ไขปัญหา	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
1. ขอให้ผู้กู้ช่วยจ่ายส่วนเกินจาก BOQ	2	50.0
2. ขอเบิกเงินงวดล่วงหน้า	1	25.0
3. ปรับวงงานให้ดีขึ้น	1	25.0
รวม	4	100.0

3. กลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล

3.1 ด้านปัญหาของกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล มีจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 50) เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นจาก BOQ และรายที่พบปัญหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทต้องซื้อด้วยเงินสด ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงินจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 50) แสดงรายละเอียดตามตารางที่ 5.18

ตารางที่ 5.18 แสดงปัญหาและผลกระทบของผู้รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล

ปัญหาและผลกระทบ	จำนวน(ราย)	ร้อยละ(%)
1. ราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ แนบสัญญาจ้าง	1	50.0
2. วัสดุก่อสร้างบางประเภทต้องซื้อด้วยเงินสด ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน	1	50.0
รวม	2	100.0

3.2 วิธีการแก้ปัญหา ขอเจรจาให้ผู้กู้ช่วยเหลือในส่วนที่ราคาวัสดุสูงขึ้นจาก BOQ มาก มีจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 50) คือรายที่มีงบประมาณการปลูกสร้าง 3,000,000 บาท และจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 50) ที่ขอผู้กู้เบิกเงินล่วงหน้า แสดงรายละเอียดตามตารางที่ 5.19

ตารางที่ 5.19 วิธีแก้ปัญหาของกลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล

แนวทางแก้ไขปัญหา	จำนวน (ราย)	ร้อยละ (%)
1. ขอให้ผู้กู้ช่วยจ่ายส่วนเกินจาก BOQ	1	50.0
2. ขอเบิกเงินงวดล่วงหน้า	1	50.0
รวม	2	100.0

4. ผู้ก้เป็นผู้รับเหมาปลูกสร้าง

4.1 ด้านปัญหาผู้ก้เป็นผู้รับเหมาปลูกสร้าง มีปัญหาจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 100) เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นมากกว่า BOQ

4.2 วิธีการแก้ปัญหา ที่เกิดผลกระทบจำนวน 1 ราย (ร้อยละ 100) แก้ไขปัญหาโดยการปรับรูปแบบ เช่น ลดขนาดของห้องเก็บของ ปรับแบบของรั้ว และปรับวัสดุก่อสร้างบางรายการ คือ ลดคุณภาพของวัสดุเช่น กระเบื้องห้องน้ำ พื้นลานซักล้าง พื้นโรงจอดรถ ฝ้าชายคา

5.2.4 เจ้าหน้าที่ธนาคารที่ทำการวิเคราะห์และอนุมัติ การให้วงเงินกู้แก่ผู้กู้เงินจากธนาคารกสิกรไทย จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ธนาคาร ฝ่ายปฏิบัติการผลิตภัณฑ์เครดิตผู้บริโภค ที่ทำการวิเคราะห์และอนุมัติการให้วงเงินกู้แก่ผู้กู้เงินจากธนาคารกสิกรไทย จำนวน 5 ท่าน มีรายละเอียดดังนี้

1. คุณสุชาติ อธิฐงาม เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้อธิบายให้เห็นถึงกระบวนการของธนาคารที่จะทำการอนุมัติให้ผู้กู้เบิกถอนเงินกู้ได้นั้น จะต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบผลงานการปลูกสร้างให้เป็นไปตามมวงงานที่ลงนามในสัญญาอยู่กับธนาคาร โดยธนาคารได้มอบหมายให้บริษัท โพรเกรส แอปไพร์ซัล จำกัด ที่ซึ่งเป็นบริษัทประเมินราคาอิสระในเครือของธนาคาร เป็นผู้ดำเนินการออกไปตรวจสอบผลงานการปลูกสร้าง ในช่วงที่ผู้กู้ประสงค์จะขอเบิกเงินงวด โดยในช่วงระยะเวลาระหว่างเดือนสิงหาคม 2550 ถึง กรกฎาคม 2551 ที่ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นมากกว่าอัตราปกตินั้น ธนาคารมีกลุ่มลูกค้าที่ยังคงปลูกสร้างบ้านพักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก โดยแยกอธิบายเป็นผลกระทบและปัญหาพร้อมแนวทางแก้ไข ดังนี้

ตารางที่ 5.20 แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 1

ปัญหาหรือผลกระทบ	แนวทางการแก้ปัญหา
<p>ส่วนใหญ่ผู้กู้ได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นโดยสังเกตได้จากแผนดำเนินการการปลูกสร้างล่าช้าไปบ้าง และพยายามที่จะขอเบิกเงินงวดโดยที่ผลงานการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>	<p>ธนาคารได้มอบหมายให้บริษัท โพรเกรส แอปไพร์ซัล จำกัด ที่ซึ่งเป็นบริษัทประเมินราคาอิสระไปดำเนินการตรวจสอบผลงานการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย โดยบริษัท โพรเกรส แอปไพร์ซัล จำกัด มีบุคลากรที่มีความรู้พื้นฐานในด้านเทคนิคก่อสร้างเป็นผู้ออกไปตรวจสอบผลงานการปลูกสร้าง ทำให้รู้ถึงความคืบหน้าของงาน และมูลค่างานในช่วงแต่ละระยะเวลาเป็นอย่างดี ทำให้เชื่อมั่นถึงผลกระทบที่จะไม่เกิดกับธนาคารในกรณีที่ผลงานไม่สัมพันธ์กับเงินกู้ในแต่ละงวด เป็นที่มาของการปลูกสร้างทิ้งค้าง และทำให้ผู้กู้จะประสบกับการเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL)</p>

2. คุณนภสร ชยาธารักษ์ ผู้นำทีมวิเคราะห์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.21 แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 2

ปัญหาหรือผลกระทบ	แนวทางการแก้ปัญหา
<p>ที่ผ่านมาในช่วงราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นมากนั้น มีผู้กู้จำนวนมากที่มาขอกู้เพิ่มจากธนาคาร โดยให้เหตุผลที่วงเงินกู้เดิมไม่เพียงพอกับการซื้อวัสดุก่อสร้างบางชนิด ทั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ผู้กู้เป็นผู้ซื้อวัสดุบางชนิดเอง เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้า สวิตช์ ดวงโคม หลอดไฟฟ้า อุปกรณ์สุขภัณฑ์ แต่เนื่องจากผู้กู้ส่วนใหญ่จะไม่สามารถขอเพิ่มจากธนาคารได้ เนื่องจากสัดส่วนการผ่อนชำระเดิมสูงอยู่ที่ร้อยละ 40 สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 50,000 บาท และร้อยละ 50 สำหรับผู้มีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาท ขึ้นไป ที่เป็นระเบียบของธนาคารอยู่แล้ว</p>	<p>ถ้าผู้กู้สามารถหาแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มจากเดิมที่แจ้งกับธนาคารไว้ ธนาคารยินดีที่จะพิจารณาให้วงเงินเพิ่ม ทั้งนี้เนื่องจากช่วงที่ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น ยังอยู่ในช่วงเดือนมกราคม 2551 ผู้กู้บางรายมีการปรับเงินเดือนใหม่ในช่วงต้นปี</p>

3. คุณอนุวัติ ทองจรัส ผู้อนุมัติสินเชื่อผู้บริโภค

ตารางที่ 5.22 แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 3

ปัญหาหรือผลกระทบ	แนวทางการแก้ปัญหา
<p>ในช่วงที่ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นนั้น ธนาคารยังไม่พบปัญหาที่ก่อให้เกิดความเสียหายกับธนาคารโดยตรง ทั้งนี้เนื่องจากรายได้ที่มาจากผู้เพิ่มและถูกปฏิเสธด้วยเงื่อนไขสัดส่วนการผ่อนชำระต่อรายได้ ก็ยังคงสามารถปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจนแล้วเสร็จ ทั้งนี้เป็นเพราะผู้รับทราบระเบียบของธนาคารที่กำหนดไว้อย่างรัดกุม ป้องกันความเสี่ยงอยู่มากแล้ว</p>	<p>ธนาคารได้ออกระเบียบการให้กู้เพิ่มสำหรับผู้กู้ที่ประสงค์จะกู้ซื้อเฟอร์นิเจอร์ โดยสามารถกู้เพิ่มได้ร้อยละ 10 สำหรับกลุ่มผู้กู้วงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท และมีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาท ขึ้นไป โดยสัดส่วนการผ่อนชำระเงินกู้รวมทั้งหมดจะต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของรายได้</p>

4. คุณวิระพล คงประพันธ์ ผู้อนุมัติสินเชื่อผู้บริโภค

ตารางที่ 5.23 แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 4

ปัญหาหรือผลกระทบ	แนวทางการแก้ปัญหา
<p>ในช่วงที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น นั้น มีผู้กู้หลายรายที่แจ้งงบประมาณการปลูก สร้างบ้านพักอาศัยค่อนข้างสูง เพื่อที่จะขอวงเงิน กู้ให้ได้มากที่สุดเท่าที่ธนาคารจะพิจารณา</p>	<p>ธนาคารมีระเบียบในการประมาณการ ต้นทุนค่าก่อสร้างโดยได้ให้ บริษัท โพรเกรส แอฟไพร์ซัล จำกัด เป็นผู้ประมาณการต้นทุน ค่าก่อสร้าง จากแบบพิมพ์เขียวอยู่แล้ว ทั้งนี้ ถ้าผู้กู้สามารถนำ BOQ มาชี้แจงได้ละเอียด ธนาคารก็พร้อมที่จะให้กู้เพิ่ม</p>

5. คุณฐานวัฒน์ อิทธิจักรศักดิ์ ผู้อนุมัติสินเชื่อผู้บริโภค

ตารางที่ 5.24 แสดงปัญหาและแนวทางแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร คนที่ 5

ปัญหาหรือผลกระทบ	แนวทางการแก้ปัญหา
<p>ที่ผ่านมาในช่วงราคาวัสดุก่อสร้าง สูงขึ้นมีผู้กู้หลายรายที่ขอปรับวงเงินเบิกให้ มากขึ้น จากเดิมระเบียบของธนาคาร วงเงิน เบิกของบ้านพักอาศัย 2 ชั้น กำหนดไว้ให้เบิก ได้ไม่เกิน 11 งวด ของบ้านพักอาศัย 3 ชั้น กำหนดไว้ให้เบิกได้ไม่เกิน 12 งวด แต่ เนื่องจากผู้กู้แจ้งว่าผู้รับเหมาที่ทำการปลูกสร้าง ขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงขอแบ่งการส่ง มอบงานให้ถี่ขึ้น ผู้กู้จึงขอให้ธนาคารแบ่งการ เบิกวงเงินให้มากขึ้นจากเดิม</p>	<p>ในกรณีมีผลงานเพิ่มขึ้นธนาคารยินดี ช่วยให้มีการเบิกวงเงินมากขึ้นจากเดิม เพื่อป้องกันความเสียหายอันเกิดจากการทิ้ง งานของผู้รับเหมา และธนาคารยินดีที่จะให้ วงเงินเพิ่มในกรณีที่เกณฑ์การผ่อนชำระต่อ รายได้ตามที่กำหนด ในอนาคตควรพิจารณา กลุ่มผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านที่มี Brand</p>

บทที่ 6

แนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

เมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง สามารถสรุปและเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ เป็น 3 ส่วน ดังนี้

6.1 แนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

6.2 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

6.3 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต

6.1 แนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

แบ่งแนวทางการแก้ไขปัญหาคือ 3 กลุ่ม คือ

6.1.1 ผู้กู้เงิน

ก. **ข้อมูลทั่วไป** จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 35 ราย พบว่าผู้กู้ส่วนใหญ่เป็นเพศชายร้อยละ 42.9 ระดับอายุของผู้กู้ส่วนใหญ่ คือ มากกว่า 30 ถึง 40 ปี คิดเป็นร้อยละ 37.8 อาชีพธุรกิจส่วนตัวของผู้กู้ส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 48.9 ประเภทการกู้ เป็นการกู้เดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 71.5 ระดับวงเงินกู้ที่ขอกู้ส่วนใหญ่ คือ ระหว่าง 1-2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 สัดส่วนการขอกู้ต่องบประมาณที่กู้ร้อยละ 100 ส่วนใหญ่คิดเป็น ร้อยละ 42.9 ผู้กู้ส่วนใหญ่ที่มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 45 สัดส่วนการผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือนร้อยละ 21-30 คิดเป็นร้อยละ 40 จำนวนเงินผ่อนชำระในแต่ละเดือนส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 10,000 ถึง 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 28.6 ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 21-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 62.9 ผู้กู้เริ่มทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยตั้งแต่เดือนมกราคม 2550 และในเดือนกุมภาพันธ์ 2551 ส่วนใหญ่เริ่มทำการปลูกสร้างคิดเป็นร้อยละ 17 ผู้กู้ส่วนใหญ่ปลูกบ้านตึกพักอาศัย 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 82.9 และส่วนใหญ่มีขนาดพื้นที่ 251-300 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 25.7 โดยที่ดินที่นิยมปลูกสร้างบ้านพักอาศัยมากที่สุดมีเนื้อที่ไม่เกิน 100 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 68.6 งบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 3-4 ล้านบาท

คิดเป็นร้อยละ 37 กลุ่มผู้มีส่วนใหญ่เลือกผู้รับเหมาปลูกสร้าง ประเภทเป็นสมาชิกสมาคม
ธุรกิจรับสร้างบ้าน มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 48

ข. ปัญหาของผู้ที่มีผลกระทบต่อการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย

1. ผู้ที่เลือกผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จะไม่ประสบ
ปัญหาในการละทิ้งงาน และขอปรับราคาค่าวัสดุก่อสร้าง ในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างสูง

2. ผู้ที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในงบประมาณระหว่าง 2,000,000 -
3,000,000 บาท โดยใช้ผู้รับเหมาปลูกสร้างที่ไม่ได้เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน และ
เป็นผู้รับเหมาที่ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล มักประสบปัญหาการขอเบิกเงินล่วงหน้า หรือปรับ
วงงานการเบิกถอนให้ถี่ขึ้น

3. ผลกระทบจากวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นมาก แยกตามหมวดวัสดุก่อสร้าง
คือ งานเหล็กโครงสร้างได้รับปัญหามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35.7 ที่ได้รับปัญหารองลงมาคือ
หมวดวัสดุพื้นผิว คิดเป็นร้อยละ 21.4 โดยหมวดคอนกรีตและหมวดฝ้าเพดานได้รับปัญหาเท่ากัน
คือร้อยละ 14.3 ที่ได้รับปัญหาน้อยที่สุดคือหมวดอิฐฉาบปูน และหมวดอุปกรณ์ไฟฟ้า คิดเป็น
ร้อยละ 7.1

4. การปลูกสร้างบ้านพักอาศัยร้อยละ 54 ใช้งบประมาณการปลูกสร้างบ้านพัก
อาศัยไม่เกินกฎหมายมาตรฐาน (Standard rule) ที่กำหนดไว้ไม่เกิน 2.5 เท่าของรายได้ครัวเรือนสุทธิ
ต่อปี และกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 46 ที่ใช้งบประมาณการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเกินกฎ
มาตรฐาน (Standard rule)

5. กลุ่มตัวอย่างที่มีสัดส่วนเงินกู้ต่องบประมาณการปลูกสร้าง ในช่วงร้อยละ
80 – 100 เป็นกลุ่มที่มีเงินออมน้อย มีความต้องการที่จะขอกู้เพิ่มในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้าง
สูงขึ้น

ค. วิธีแก้ปัญหาของผู้ที่จากผลกระทบราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น

1. กลุ่มตัวอย่างที่ได้รับปัญหาจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นคิดเป็นร้อยละ 20 ผู้ที่
พร้อมที่จะยอมจ่ายส่วนต่างที่เกินจากรายการ BOQ

2. ขอกู้เงินจากธนาคารเพิ่มคิดเป็นร้อยละ 57.1 แต่ด้วยเหตุที่สัดส่วนรายได้ต่อการผ่อนชำระอยู่ในเกณฑ์สูงสุดของธนาคารแล้ว จึงไม่สามารถที่จะขอกู้เพิ่มได้ เพื่อที่จะได้ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยตรงตามวัตถุประสงค์

3. ผู้กู้ร้อยละ 28.6 ดำเนินการหาเงินจากแหล่งภายนอกมาช่วยเหลือผู้รับเหมาปลูกสร้าง

4. ผู้กู้ร้อยละ 14.3 ยอมนำเงินออมมาจ่ายในส่วนที่ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น

6.1.2 ผู้รับเหมาปลูกสร้าง

ก. ปัญหาของผู้รับเหมาปลูกสร้างจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น

1. กลุ่มผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จำนวน 17 ราย พบปัญหาจำนวน 23 ปัญหา แต่ไม่เกิดผลกระทบในทางตรงกับผู้กู้แต่อย่างใด แต่เกิดผลกระทบในทางอ้อม คือ เรื่องของราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ แบบสัญญาจ้างคิดเป็นร้อยละ 39.1 ผลกระทบด้านวัสดุก่อสร้างบางประเภทต้องซื้อด้วยเงินสด ร้านค้าวัสดุก่อสร้างไม่ให้เครดิต ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงินคิดเป็นร้อยละ 34.8 ที่ประสบปัญหาด้านช่างฝีมือและคนงานขาดแคลนคิดเป็นร้อยละ 26.1 ทั้งนี้ด้วยเหตุผลที่ค่าครองชีพสูงขึ้นมากกว่าเดิม

2. กลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล จำนวน 4 ราย เกิดผลกระทบทางตรงกับผู้กู้ โดยขอให้ผู้กู้ช่วยจ่ายส่วนเกินจาก BOQ คิดเป็นร้อยละ 50 ขอเบิกเงินงวดล่วงหน้า คิดเป็นร้อยละ 25 และขอปรับงวดงานให้ถี่ขึ้น คิดเป็นร้อยละ 25

3. กลุ่มผู้รับเหมาทั่วไป ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล มีปัญหาราคาราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ แบบสัญญาจ้าง คิดเป็นร้อยละ 50 และพบปัญหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทต้องซื้อด้วยเงินสด ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน คิดเป็นร้อยละ 50

4. กลุ่มผู้กู้เป็นผู้รับเหมาปลูกสร้าง พบปัญหาราคาวัสดุสูงขึ้นมากกว่า BOQ คิดเป็นร้อยละ 100

ข. วิธีแก้ปัญหาของผู้รับเหมาปลูกสร้างเมื่อราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น

1. ผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านไม่นำปัญหาในการที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นไปก่อให้เกิดผลกระทบกับผู้กู้ โดยสามารถทำการแก้ปัญหาเอง

2. ผู้รับเหมาที่จดทะเบียนนิติบุคคล และไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล ได้รับความช่วยเหลือจากเจ้าของบ้าน หรือผู้กู้ ทั้งนี้มีการปรับงวดงานให้ถี่ขึ้น เพื่อให้มีสภาพคล่องของการหมุนเวียนทางการเงิน

4. กลุ่มตัวอย่างที่ผู้กู้เป็นผู้รับเหมาเอง จำนวน 1 ราย แก้ไขปัญหาโดยการปรับรูปแบบ เช่น ลดขนาดของห้องเก็บของ ปรับแบบของรั้ว และปรับวัสดุก่อสร้างบางรายการ คือ ลดเกรดของวัสดุเช่น กระเบื้องห้องน้ำ พื้นลานซักล้าง พื้นโรงจอดรถ ฝ้าชายคา

6.1.3 ธนาคารผู้ให้กู้

ก. ปัญหาของธนาคารที่ได้รับผลกระทบจากผู้กู้เมื่อราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น

1. ผู้กู้หลายรายที่มาขอกู้เงินเพิ่มจากธนาคาร แต่ไม่สามารถที่จะกู้เพิ่มได้ ได้เนื่องจากสัดส่วนการผ่อนชำระต่อรายได้อยู่ในเกณฑ์สูงสุดของระเบียบธนาคาร
2. แผนดำเนินการการปลูกสร้างล่าช้า ทั้งนี้เนื่องจากผู้กู้ได้รับผลกระทบจากผู้รับเหมาปลูกสร้าง ทำให้การปลูกสร้างบ้านไม่ทันตามกำหนดเวลา ย่อมเกิดความเสียหายต่อธนาคาร
3. ผู้กู้หลายรายที่ขอปรับงวดการเบิกให้มากขึ้น

ข. วิธีแก้ปัญหาของธนาคารเมื่อผู้กู้ได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น

1. ธนาคารให้กู้เพิ่มโดยผู้กู้สามารถแสดงรายได้รวมสุทธิ มากกว่า 50,000 บาท และสัดส่วนการผ่อนชำระไม่เกินร้อยละ 50 ซึ่งสามารถให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 สำหรับกลุ่มผู้กู้วงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท
2. ธนาคารมีบริษัท โพรเกรส แอปไพไรซ์ จำกัด ที่ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเป็นผู้ออกไปตรวจผลงานการปลูกสร้างให้เป็นไปตามงวดงานการเบิกถอนเงินกู้ โดยมีบุคคลากรที่มีความรู้ความสามารถในด้านเทคนิคก่อสร้าง

6.2 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ

ในช่วงที่วัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติ มากกว่าร้อยละ 30 ภายในระยะเวลา 1 ปี จากการศึกษาแยกการเสนอแนะสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

6.2.1 ด้านผู้กู้เงิน

ก. ผู้กู้ที่ขอกู้ในวงเงินสัดส่วนเงินกู้ต้องบประมาณการปลูกสร้างในระหว่างร้อยละ 80 – 100 นั้น ควรจะเลือกให้ผู้รับเหมาปลูกสร้างที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน หรือผู้รับเหมาทั่วไป จดทะเบียนนิติบุคคล โดยมีการทำสัญญาการปลูกสร้างอย่างเรียบร้อยพร้อมทั้งแสดง BOQ เพื่อประกอบการพิจารณา

ข. ผู้กู้ควรคำนึงถึงกฎมาตรฐาน (Standard rule) คือ การใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อหรือผ่อนชำระบ้านในจำนวนเงินที่ไม่มากกว่า 2.5 เท่าของรายได้เบื้องต้นสุทธิต่อปีของท่านและครอบครัว เช่น ถ้ารายได้เบื้องต้นสุทธิของครอบครัวปีละ 250,000 บาท โดยควรซื้อบ้านในราคาอย่างสูงไม่เกิน 625,000 บาท

6.2.2 ด้านธนาคารผู้ให้กู้ ธนาคารควรมีผู้ชำนาญการด้านเทคนิคก่อสร้าง ทำการกำหนดการเบิกถอนเงินกู้ในลักษณะตามผลงานการก่อสร้าง มิใช่ตามงวดงานที่สอดคล้องตามสัญญาผู้รับเหมา ทั้งนี้เพื่อให้เกิดสภาพคล่องของการให้เบิกถอนเงินกู้ ในกรณีที่ระหว่างการปลูกสร้างพบอุปสรรคข้อใดบางประเภทมีการเปลี่ยนแปลงของราคา หรือขาดแคลน ผู้กู้ อาจจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงรายการใช้วัสดุ

6.2.3 ด้านผู้รับเหมาปลูกสร้าง ผู้รับเหมาที่มีเงินทุนหมุนเวียนน้อย ไม่ควรรับงานปลูกสร้างบ้านที่มีมูลค่ามากกว่า 2 ล้านบาท

6.3 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต

การศึกษาแนวทางการแก้ปัญหาการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นกว่าอัตราปกติในคราวต่อไปนั้น ผู้วิจัยควรศึกษาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารที่พักอาศัยรวม

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กนกกร เหล่ากาแฝง. แนวทางในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระหนี้สินที่อยู่อาศัย
กรณีศึกษา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาบางใหญ่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต
, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- กรุง อังคนาพร. เรื่องการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน. เอกสารประกอบการอบรมบริษัท ธนาคาร
กสิกรไทย จำกัด (มหาชน), 2548.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2527.
- ณรงค์ หาเรือนเงิน. โครงการสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้านภายใต้ความร่วมมือระหว่างธนาคาร
อาคารสงเคราะห์กับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชา
เคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- ธิดิมา อุดวิไล. พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ: กรณีศึกษา เขต
บางเขน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- บริษัท ปตท. จำกัด(มหาชน). ตารางแสดงการเปลี่ยนแปลงราคาน้ำมันดีเซล [Online].
แหล่งที่มา: www.pttplc.com/TH/nc_oi.aspx
- บัณฑิตพิชญ์ โรจนวุฒนนท์, ปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สุภาสิน,
2538.
- วุฒิพงษ์ พรพรมประทาน. ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อ
เงินงวดผ่อนชำระ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. ตารางแสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในเขตกทม. - ปริมาณพล ฉบับที่
2027 วันที่ 18 มกราคม 2551
- สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน. สถิติการร้องทุกข์ของผู้บริโภคเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ.
2545 – ปัจจุบัน . แหล่งที่มา: www.hba-th.org [วันที่ 14 พฤษภาคม 2551]
- โสเมสกาเว เพชรานนท์. เศรษฐศาสตร์เมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์,
2547.

สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์. แสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี2550 - 2551

[Online].แหล่งที่มา: www.price.moc.go.th

อภิรักษ์ วัชรวิฑูร. การศึกษาแนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างเพื่อใช้งานในประเทศไทย
สำหรับอาคารที่พักอาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาวิศวกรรมโยธา
คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

ภาษาอังกฤษ

Goodal, Brain, The Economic of Urban Areas. Great Britain: Guildford Survey, Biddles,
1974c.

Joseph De Chiara Lee Koppelman, Urban Planning and Design Criteria. Third Edition.
New York: Van Nostrand Reinhold, 1982c.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การขอสินเชื่อบ้านกสิกรไทย

K-Home Loan (สินเชื่อบ้านกสิกรไทย)

ถ้าวันนี้ฝันอยากมีบ้าน...เป็นเจ้าของบ้านหลังถูกใจโดยไม่ต้องรอนาน ไม่ต้องรอสะสมเงิน เป็นเจ้าของบ้าน หรือคอนโดมิเนียมได้ทุกคน แม้ไม่มีเงินดาวน์ กับสินเชื่อบ้านกสิกรไทย เเบาใจดอกเบี่ยต่ำ ผ่อนชำระยาวนาน

ลักษณะเด่นของบริการ

- เป็นวงเงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลา คิดดอกเบี้ยต่ำกว่าเงินกู้ประเภทอื่น และมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้เลือกได้หลายแบบ ผ่อนชำระได้นานสูงสุดถึง 30 ปี
- เป็นเงินกู้เพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านและที่ดิน, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์, ห้องชุด, ที่ดินเปล่า รวมทั้งการปลูกสร้าง ต่อเติมหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัย ตลอดจนรับโอนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น โดยมีหลักทรัพย์คือที่อยู่อาศัย จำนวนเป็นหลักประกัน

ระยะเวลาการกู้ สูงสุดไม่เกิน 30 ปี

คุณสมบัติของผู้ขอู้

1. สัญชาติไทย
2. มีอายุตั้งแต่ 21 ปีขึ้นไป
 - กรณีเป็นผู้มีรายได้ประจำ อายุของผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาผ่อนชำระแล้วต้องไม่เกิน 60 ปี
 - กรณีเป็นผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว อายุของผู้กู้รวมกับระยะเวลาผ่อนชำระแล้วต้องไม่เกิน 65 ปี

3. อายุงาน

- กรณีเป็นผู้มีรายได้ประจำ ต้องมีอายุงานไม่น้อยกว่า 2 ปี ถ้าน้อยกว่า 2 ปีต้องมีประวัติทำงานที่เดิมอย่างน้อย 2 ปี
- กรณีเป็นผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว ต้องประกอบธุรกิจปัจจุบันมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

4. ผู้กู้หลักต้องมีรายได้ตั้งแต่ 15,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป โดยกำหนดสัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้ ดังนี้

- ระดับรายได้มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน สัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้ไม่เกิน 50%
- ระดับรายได้ไม่เกิน 50,000 บาทต่อเดือน สัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้ไม่เกิน 40%

5. มีจำนวนผู้กู้ร่วมได้ไม่เกิน 2 คน และต้องมีความสัมพันธ์ทางเครือญาติ

วงเงินกู้และระยะเวลาการผ่อนชำระแยกตามประเภทการกู้

1. บ้านพร้อมที่ดิน และทาวน์เฮ้าส์ กู้ได้ไม่เกิน 80% ของราคาซื้อขายและไม่เกิน 80% ของราคาประเมิน (แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า) ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 30 ปี
2. ห้องชุดที่มีระดับราคาขายตั้งแต่ห้องละ 500,000 บาทขึ้นไป ให้กู้ได้ไม่เกิน 90% ของราคาซื้อขาย และไม่เกิน 90% ของราคาประเมิน (แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า) ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดกำหนด ดังนี้
 - ราคาซื้อขายต่ำกว่า 1.0 ลบ. กำหนดระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 25 ปี
 - ราคาซื้อขายตั้งแต่ 1.0 ลบ.ขึ้นไป กำหนดระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 30 ปี
3. อาคารพาณิชย์ กู้ได้ไม่เกิน 90% ของราคาซื้อขาย และไม่เกิน 90% ของราคาประเมิน (แล้วแต่ราคา ใดต่ำกว่า) ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 30 ปี

4. ปลุกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง กู้ได้ไม่เกิน 100% ของราคาค่าปลุกสร้าง แต่ไม่เกิน 90% ของราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลุกสร้าง ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 30 ปี

5. ต่อเติมหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัย กู้ได้ไม่เกิน 100% ของราคาประเมินส่วนที่ต่อเติม และไม่เกิน 90% ของราคาประเมินบ้านและที่ดิน วงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 5.0 ล้านบาท ระยะเวลาผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 10 ปี

6. รับโอนลูกค้ำสินเชื่ที่อยู่อาศัยจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น (Refinance)

- o ธนาคารกำหนดเงื่อนไขการกู้และอัตราดอกเบี้ยพิเศษสำหรับกลุ่มลูกค้ำ Refinance โดยสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ธนาคารกสิกรไทยทุกสาขาทั่วประเทศ หรือ K-Home Loan Delivery 0 2888 8888 กด 55

7. การกู้เพื่อซื้อที่ดินเปล่าต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังนี้

7.1 เพื่อซื้อที่ดินเปล่าเฉพาะในโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุน

7.2 เพื่อซื้อที่ดินเปล่าไว้สำหรับการขยายที่อยู่อาศัยเดิมออกไป ตามความจำเป็นเพื่อการอยู่อาศัย กำหนดหลักเกณฑ์การให้กู้สำหรับข้อ 7.1 - 7.2 ดังนี้

- o ให้กู้ได้ไม่เกิน 70% ของราคาประเมินที่ดิน วงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 5 ล้านบาท

- o กำหนดเนื้อที่ไม่เกิน 3 ไร่

- o ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 10 ปี

7.3 เพื่อซื้อที่ดินเปล่าจากการแก้ไขหนี้ของธนาคารกสิกรไทย

7.4 เพื่อซื้อที่ดินเปล่าจากการประมูลขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี (เป็นทรัพย์สินของธนาคารกสิกรไทย)

7.5 เพื่อซื้อที่ดินเปล่าที่เป็นทรัพย์สินการขายของธนาคารกสิกรไทย และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ที่ธนาคารกสิกรไทยจัดตั้งขึ้น ดังนี้ กำหนดหลักเกณฑ์การให้กู้สำหรับข้อ 7.3 - 7.5 ดังนี้

- ให้กู้ได้ไม่เกิน 90% ของราคาซื้อขายและไม่เกิน 85% ของราคาประเมิน
- วงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยทรัพย์สินต้องมีเนื้อที่ไม่เกิน 10 ไร่
- ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 10 ปี

ทั้งนี้ กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายเกินกว่า 10 ล้านบาท ให้กู้ได้ ไม่เกิน 80% ของราคาประเมิน แต่สูงสุดไม่เกิน 70% ของราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง

อัตราดอกเบี้ยพิเศษ 6 แบบ

เดือนที่ 1-3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1% หลังจากนั้นเลือกใช้อัตราดอกเบี้ย ดังนี้ หลังจากนั้นสามารถเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยได้ 6 แบบคือ

แบบที่	1	เดือนที่	4-12	คิดอัตราคงที่	3.50%
แบบที่	2	เดือนที่	4-24	คิดอัตราคงที่	5.25%
แบบที่	3	เดือนที่	4-36	คิดอัตราคงที่	5.75%
แบบที่	4	เดือนที่	4-12	คิดอัตราลอยตัว	MLR-3.25%
แบบที่	5	เดือนที่	4-24	คิดอัตราลอยตัว	MLR-1.25%
แบบที่	6	เดือนที่	4-36	คิดอัตราลอยตัว	MLR-1.00%

หลังจากระยะเวลาข้างต้น ทั้งกรณีที่อยู่อาศัยทั่วไปและกรณีเป็นการกู้เพื่อซื้อหรือการรับ Refinance อาคารพาณิชย์คิดอัตรา MLR จนถึงอายุสัญญา และอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวไม่รวมถึงการปล่อยกู้เพื่อซื้อที่ดินเปล่า

หมายเหตุ สามารถยื่นขอได้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2552

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

1. ค่าธรรมเนียมการจัดการให้กู้ คิดในอัตรา 0.25% ของวงเงินกู้ ขั้นต่ำ 2,500 บาท
2. ค่าประเมินราคาหลักประกันโดยบริษัท โพรเกรส แอปไฟรซัล จำกัด หรือบริษัทประเมินราคาอิสระ ที่ธนาคารกสิกรไทยเซ็นสัญญาว่าจ้าง คิดราคา 2,500 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ระยะเวลาการพิจารณาการขอกู้ ประมาณ 7 วันทำการ

เอกสารประกอบการขอสินเชื่อ

เอกสารส่วนตัว

1. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ (ทั้งผู้กู้และคู่สมรสของผู้กู้หลัก/ร่วม)
 2. สำเนาทะเบียนบ้าน (ทุกหน้า)
 3. ใบเปลี่ยนชื่อ-ชื่อสกุล (ถ้ามี ทั้งผู้กู้และคู่สมรสของผู้กู้หลัก / ร่วม)
 4. กรณีสมรสจดทะเบียน : สำเนาทะเบียนสมรส
กรณีสมรสไม่จดทะเบียน : หนังสือยืนยันสถานภาพสมรสจากลูกค้า หรือสำเนาทะเบียนบ้าน/สูติบัตรของบุตร
กรณีหย่า : ใบสำคัญการหย่า หรือใบแจ้งความเลิกร้างกับคู่สมรส หรือใบมรณบัตร
กรณีชาวต่างชาติเป็นคู่สมรสของผู้กู้ โปรดแนบเอกสารเพิ่มเติม
 - o สำเนาหนังสือเดินทาง (passport)
 - o สำเนาใบต่างด้าว
 - o สำเนาใบอนุญาตทำงาน(work permit)/เอกสารแสดงตนต่อกองตรวจคนเข้าเมือง/สำนักงานตำรวจแห่งชาติ (ถ้ามี)
- หมายเหตุ กรณีชาวต่างชาติที่ประสงค์จะยื่นขอกู้เพื่อซื้อห้องชุด ในฐานะผู้กู้หลัก สามารถใช้สำเนาใบต่างด้าวในการขอสินเชื่อ

เอกสารทางการเงิน ผู้กู้ ผู้กู้ร่วม คู่สมรส

1. สมุดบัญชีเงินฝาก บัญชีเงินเดือนหรือเอกสารแสดงการเดินบัญชี (statement) จากปัจจุบัน ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 6 เดือน

(เพื่อประโยชน์ของท่าน โปรดจัดส่งให้ธนาคารพิจารณาทุกบัญชี)

2. กรณีมีรายได้ประจำ : ต้นฉบับหนังสือรับรองเงินเดือน/รายได้ (อายุไม่เกิน 3 เดือน) นับตั้งแต่วันที่ยื่นใบสมัคร

ต้นฉบับใบแจ้งเข้าบัญชีเงินเดือน/สลิปที่พิมพ์โดยคอมพิวเตอร์ ฉบับปัจจุบัน (ถ้ามี)

กรณีประกอบธุรกิจส่วนตัว : 1. สำเนาทะเบียนการค้า/ทะเบียนพาณิชย์

2. เอกสารเพิ่มเติม

- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลต่อกระทรวงพาณิชย์/หนังสือบริคณห์สนธิ อายุไม่เกิน 6 เดือน (กรณีนิติบุคคล)

- สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นไม่เกิน 6 เดือน (กรณีบริษัทจำกัด)

- บัตรประจำตัววิชาชีพ/หลักฐานแสดงการเสียภาษีเงินได้ (กรณีประกอบอาชีพอิสระ)

- งบการเงินปีล่าสุด (เฉพาะกรณีต้องการนำรายได้ของกิจการมาประกอบการพิจารณา)

เอกสารหลักทรัพย์ ผู้กู้ ผู้กู้ร่วม คู่สมรส

1. สำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย

2. สำเนาโฉนดที่ดิน/นส.3/นส.3 ก. หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ พร้อมสารบัญญัตจดทะเบียนทุกหน้า (ถ่ายสำเนาเท่าฉบับจริง)

3. สำเนาหลักฐานการผ่อนชำระเงินดาวน์/เงินมัดจำ (ถ้ามี)

กรณีขอกู้เพื่อปลูกสร้างบ้าน ปรับปรุง/ต่อเติม

- แบบแปลนการก่อสร้าง/ต่อเติม (ภาพถ่าย หรือพิมพ์เขียว)
- สำเนาสัญญาจ้างเหมาการก่อสร้าง/ต่อเติม
- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง/ต่อเติม
- ภาพถ่ายหลักประกันเดิมก่อนการปรับปรุง/ต่อเติม

กรณีขอกู้เพื่อชำระหนี้เดิมที่มีอยู่กับสถาบันการเงินอื่น (Refinance)

- หลักฐานการผ่อนชำระหนี้เดิมหรือใบแสดงรายการเดินบัญชีเงินกู้สินเชื่อก่อนยื่นกู้ (statement) ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 1 ปี
- สำเนาสัญญากู้เงินสถาบันการเงินเดิม
- สำเนาสัญญาจำนองสถาบันการเงินเดิม

กรณีขอกู้เพื่อซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

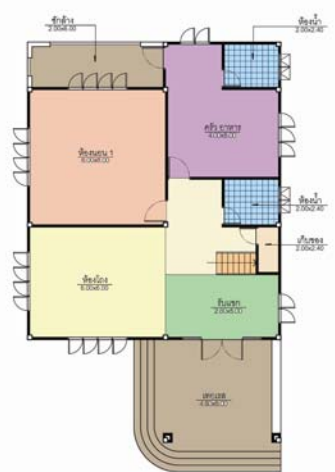
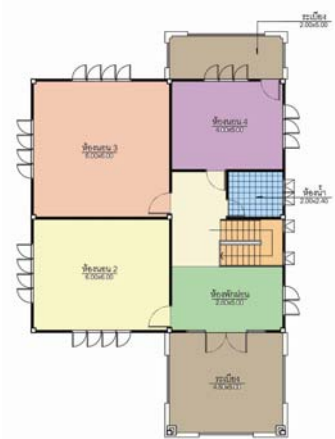
- สำเนาสัญญาซื้อขายที่ทำกับเจ้าพนักงานบังคับคดี
- ใบเสร็จรับเงินมัดจำที่ชำระกับกรมบังคับคดี
- ใบรายงานการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ถ้ามี)

หมายเหตุ

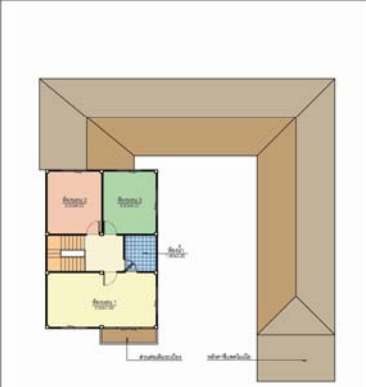

1. สำเนาเอกสารของผู้ขอกู้ / ผู้ขอกู้ร่วม ต้องเซ็นรับรองสำเนาถูกต้องทุกฉบับ
2. เอกสารส่วนตัวรายการที่ 1-4 จะต้องเซ็นรับรองสำเนาถูกต้องด้วยหมึกสด ไม่ใช่เอกสารฉบับแฟกซ์
3. โปรดจัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามลำดับให้ครบถ้วน เพื่อความรวดเร็วในการพิจารณาสินเชื่อ

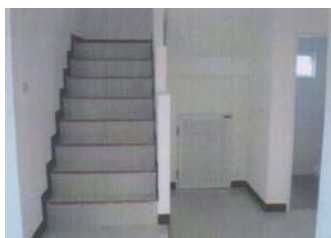
ภาคผนวก ข ข้อมูลรายตัวกลุ่มตัวอย่าง

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายละเอียด
งบประมาณ	3,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	700,200	100.00%	700,200.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	113,400	100.00%	113,400.00	
คอนกรีต	6.33%	189,900	100.00%	189,900.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,100	100.00%	2,100.00	
ทรายบดอัด	0.13%	3,900	100.00%	3,900.00	
ไม้แบบ	3.84%	115,200	100.00%	115,200.00	
เหล็ก	3.83%	114,900	100.00%	114,900.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	91,500	100.00%	91,500.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	125,700	100.00%	125,700.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	12,000	100.00%	12,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			768,600.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	128,100	100.00%	128,100.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	423,900	100.00%	423,900.00	
งานฉาบปูน	2.67%	80,100	100.00%	80,100.00	
งานพื้นผิว	3.09%	92,700	100.00%	92,700.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	135,900	100.00%	135,900.00	
งานสี	2.16%	64,800	100.00%	64,800.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	48,900	100.00%	48,900.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	78,900	100.00%	78,900.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	189,900	100.00%	189,900.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	90,300	100.00%	90,300.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	101,400	100.00%	101,400.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	96,300	100.00%	96,300.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,531,200.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			3,000,000	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	




รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ	
งบประมาณ	3,200,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		รายชื่อ	
Input Price Index						
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	รายชื่อ	
1. ค่าแรง	23.34%	746,800	100.00%	746,880		
2. โครงสร้าง						
เสาเข็ม	3.78%	120,960	100.00%	120,960.00		
คอนกรีต	6.33%	202,560	100.00%	202,560.00		
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,240	100.00%	2,240.00		
ทรายบดอัด	0.13%	4,160	100.00%	4,160.00		
ไม้แบบ	3.84%	122,880	100.00%	122,880.00		
เหล็ก	3.83%	122,560	100.00%	122,560.00		
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	97,600	100.00%	97,600.00		
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	134,080	100.00%	134,080.00		
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	12,800	100.00%	12,800.00		
รวมโครงสร้าง	25.62%			819,840.00		
3. สถาปัตยกรรม						
งานก่ออิฐ	4.27%	136,640	100.00%	136,640.00		
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	452,160	100.00%	452,160.00		
งานฉาบปูน	2.67%	85,440	100.00%	85,440.00		
งานพื้นผิว	3.09%	98,880	100.00%	98,880.00		
งานฝ้าเพดาน	4.53%	144,960	100.00%	144,960.00		
งานสี	2.16%	69,120	100.00%	69,120.00		
ผนังกระจกเงา	1.63%	52,160	100.00%	52,160.00		
กระเบื้องหลังคา	2.63%	84,160	100.00%	84,160.00		
สุขภัณฑ์	6.33%	202,560	100.00%	202,560.00		
ระบบไฟฟ้า	3.01%	96,320	100.00%	96,320.00		
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	108,160	100.00%	108,160.00		
เบ็ดเตล็ด	3.21%	102,720	100.00%	102,720.00		
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,633,280.00		
รวมทั้งสิ้น	100.00%			3,200,000		
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%		





รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 3
งบประมาณ	4,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	933,600	100.00%	933,600.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	151,200	100.00%	151,200.00	
คอนกรีต	6.33%	253,200	100.00%	253,200.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,800	100.00%	2,800.00	
ทรายบดอัด	0.13%	5,200	100.00%	5,200.00	
ไม้แบบ	3.84%	153,600	100.00%	153,600.00	
เหล็ก	3.83%	153,200	100.00%	153,200.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	122,000	100.00%	122,000.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	167,600	100.00%	167,600.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	16,000	100.00%	16,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,024,800.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	170,800	100.00%	170,800.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	565,200	100.00%	565,200.00	
งานฉาบปูน	2.67%	106,800	100.00%	106,800.00	
งานพื้นผิว	3.09%	123,600	100.00%	123,600.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	181,200	100.00%	181,200.00	
งานสี	2.16%	86,400	100.00%	86,400.00	
ผนังกระจกเงา	1.63%	65,200	100.00%	65,200.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	105,200	100.00%	105,200.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	253,200	100.00%	253,200.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	120,400	100.00%	120,400.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	135,200	100.00%	135,200.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	128,400	100.00%	128,400.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			2,041,600.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			4,000,000	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	

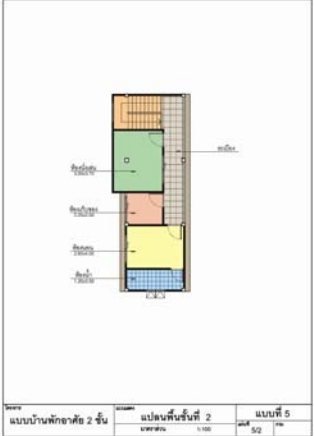
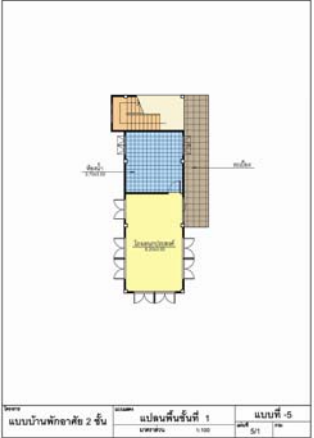




รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ
งบประมาณ	2,200,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		รายชื่อ
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	513,480	30.00%	154,044.00	 <p>แบบบ้านพักอาศัย 2 ชั้น</p> <p>แปลนชั้นที่ 2</p> <p>ขนาด 4.2 x 7.00</p>
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	83,160	100.00%	83,160.00	
คอนกรีต	6.33%	139,260	100.00%	139,260.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,540	100.00%	1,540.00	
ทรายบดอัด	0.13%	2,860	100.00%	2,860.00	
ไม้แบบ	3.84%	84,480	100.00%	84,480.00	
เหล็ก	3.83%	84,260	100.00%	84,260.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	67,100	100.00%	67,100.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	92,180	0.00%	-	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	8,800	100.00%	8,800.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			471,460.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	93,940	50.00%	46,970.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	310,860	0.00%	-	
งานฉาบปูน	2.67%	58,740	0.00%	-	
งานพื้นผิว	3.09%	67,980	0.00%	-	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	99,660	0.00%	-	
งานสี	2.16%	47,520	0.00%	-	
ผนังกระจกเงา	1.63%	35,860	0.00%	-	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	57,860	0.00%	-	
สุขภัณฑ์	6.33%	139,260	0.00%	-	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	66,220	0.00%	-	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	74,360	0.00%	-	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	70,620	100.00%	70,620.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			117,590.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			743,094.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				33.78%	 <p>แบบบ้านพักอาศัย 2 ชั้น</p> <p>แปลนชั้นที่ 1</p> <p>ขนาด 4.2 x 7.00</p>





รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 5
งบประมาณ	4,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	933,600	100.00%	933,600	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	151,200	100.00%	151,200.00	
คอนกรีต	6.33%	253,200	100.00%	253,200.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,800	100.00%	2,800.00	
ทรายบดอัด	0.13%	5,200	100.00%	5,200.00	
ไม้แบบ	3.84%	153,600	100.00%	153,600.00	
เหล็ก	3.83%	153,200	100.00%	153,200.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	122,000	100.00%	122,000.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	167,600	100.00%	167,600.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	16,000	100.00%	16,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,024,800.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	170,800	100.00%	170,800.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	565,200	100.00%	565,200.00	
งานฉาบปูน	2.67%	106,800	100.00%	106,800.00	
งานพื้นผิว	3.09%	123,600	100.00%	123,600.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	181,200	100.00%	181,200.00	
งานสี	2.16%	86,400	100.00%	86,400.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	65,200	100.00%	65,200.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	105,200	100.00%	105,200.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	253,200	100.00%	253,200.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	120,400	100.00%	120,400.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	135,200	100.00%	135,200.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	128,400	100.00%	128,400.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			2,041,600.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			4,000,000	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	






รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 6
งบประมาณ	3,340,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		แบบแปลน ไม่พึงเปิดเผย
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	779,556	45.00%	350,800.20	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	126,252	100.00%	126,252.00	
คอนกรีต	6.33%	211,422	100.00%	211,422.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,338	100.00%	2,338.00	
ทรายบดอัด	0.13%	4,342	100.00%	4,342.00	
ไม้แบบ	3.84%	128,256	100.00%	128,256.00	
เหล็ก	3.83%	127,922	100.00%	127,922.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	101,870	100.00%	101,870.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	139,946	100.00%	139,946.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	13,360	100.00%	13,360.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			855,708.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	142,618	0.00%	-	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	471,942	0.00%	-	
งานฉาบปูน	2.67%	89,178	0.00%	-	
งานพื้นผิว	3.09%	103,206	0.00%	-	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	151,302	0.00%	-	
งานสี	2.16%	72,144	0.00%	-	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	54,442	0.00%	-	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	87,842	100.00%	87,842.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	211,422	0.00%	-	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	100,534	0.00%	-	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	112,892	0.00%	-	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	107,214	40.00%	42,885.60	
รวมสถาปัตย์	51.04%			130,727.60	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			1,337,236.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				40.04%	








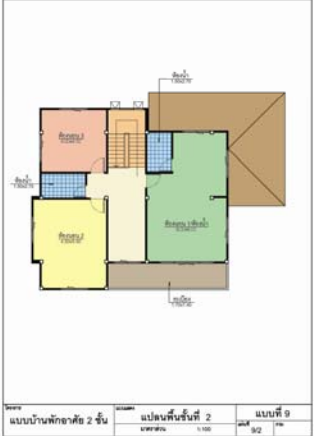


รูปภาพประกอบ





แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 7
งบประมาณ	6,267,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	1,462,718	100.00%	1,462,717.80	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	236,893	100.00%	236,892.60	
คอนกรีต	6.33%	396,701	100.00%	396,701.10	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	4,387	100.00%	4,386.90	
ทรายบดอัด	0.13%	8,147	100.00%	8,147.10	
ไม้แบบ	3.84%	240,653	100.00%	240,652.80	
เหล็ก	3.83%	240,026	100.00%	240,026.10	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	191,144	100.00%	191,143.50	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	262,587	100.00%	262,587.30	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	25,068	100.00%	25,068.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,805,605.40	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	267,601	100.00%	267,600.90	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	885,527	100.00%	885,527.10	
งานฉาบปูน	2.67%	167,329	100.00%	167,328.90	
งานพื้นผิว	3.09%	193,650	100.00%	193,650.30	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	283,895	100.00%	283,895.10	
งานสี	2.16%	135,367	100.00%	135,367.20	
ผนังกระจกเงา	1.63%	102,152	100.00%	102,152.10	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	164,822	100.00%	164,822.10	
สุขภัณฑ์	6.33%	396,701	100.00%	396,701.10	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	188,637	100.00%	188,636.70	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	211,825	100.00%	211,824.60	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	201,171	100.00%	201,170.70	
รวมสถาปัตย์	51.04%			3,198,676.80	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			6,267,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	




รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 8
งบประมาณ	2,600,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	606,840	100.00%	606,840.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	98,280	100.00%	98,280.00	
คอนกรีต	6.33%	164,580	100.00%	164,580.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,820	100.00%	1,820.00	
ทรายบดอัด	0.13%	3,380	100.00%	3,380.00	
ไม้แบบ	3.84%	99,840	100.00%	99,840.00	
เหล็ก	3.83%	99,580	100.00%	99,580.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	79,300	100.00%	79,300.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	108,940	100.00%	108,940.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	10,400	100.00%	10,400.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			666,120.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	111,020	100.00%	111,020.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	367,380	100.00%	367,380.00	
งานฉาบปูน	2.67%	69,420	100.00%	69,420.00	
งานพื้นผิว	3.09%	80,340	100.00%	80,340.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	117,780	100.00%	117,780.00	
งานสี	2.16%	56,160	100.00%	56,160.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	42,380	100.00%	42,380.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	68,380	100.00%	68,380.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	164,580	100.00%	164,580.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	78,260	100.00%	78,260.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	87,880	100.00%	87,880.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	83,460	100.00%	83,460.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,327,040.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			2,600,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>					
รูปภาพประกอบ					

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 9
งบประมาณ	3,285,590.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	766,857	100.00%	766,856.71	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	124,195	100.00%	124,195.30	
คอนกรีต	6.33%	207,978	100.00%	207,977.85	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,300	100.00%	2,299.91	
ทรายบดอัด	0.13%	4,271	100.00%	4,271.27	
ไม้แบบ	3.84%	126,167	100.00%	126,166.66	
เหล็ก	3.83%	125,838	100.00%	125,838.10	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	100,210	100.00%	100,210.50	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	137,666	100.00%	137,666.21	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	13,142	100.00%	13,142.36	
รวมโครงสร้าง	25.62%			841,768.16	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	140,295	100.00%	140,295.30	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	464,254	100.00%	464,253.87	
งานฉาบปูน	2.67%	87,725	100.00%	87,725.25	
งานพื้นผิว	3.09%	101,525	100.00%	101,524.73	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	148,837	100.00%	148,837.23	
งานสี	2.16%	70,969	100.00%	70,968.74	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	53,555	100.00%	53,555.12	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	89,411	100.00%	89,411.02	
สุขภัณฑ์	6.33%	207,978	100.00%	207,977.85	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	98,896	100.00%	98,896.26	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	111,053	100.00%	111,053.94	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	105,467	100.00%	105,467.44	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,676,965.14	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			3,285,590.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	
					
รูปภาพประกอบ					



แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 10
งบประมาณ	5,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	1,167,000	100.00%	1,167,000.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	189,000	100.00%	189,000.00	
คอนกรีต	6.33%	316,500	100.00%	316,500.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	3,500	100.00%	3,500.00	
ทรายบดอัด	0.13%	6,500	100.00%	6,500.00	
ไม้แบบ	3.84%	192,000	100.00%	192,000.00	
เหล็ก	3.83%	191,500	100.00%	191,500.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	152,500	100.00%	152,500.00	
เหล็กกรุพราวณ	4.19%	209,500	100.00%	209,500.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	20,000	100.00%	20,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,281,000.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	213,500	100.00%	213,500.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	706,500	100.00%	706,500.00	
งานฉาบปูน	2.67%	133,500	100.00%	133,500.00	
งานพื้นผิว	3.09%	154,500	100.00%	154,500.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	226,500	100.00%	226,500.00	
งานสี	2.16%	108,000	100.00%	108,000.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	81,500	100.00%	81,500.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	131,500	100.00%	131,500.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	316,500	100.00%	316,500.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	150,500	100.00%	150,500.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	169,000	100.00%	169,000.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	160,500	100.00%	160,500.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			2,552,000.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			5,000,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	
 					
รูปภาพประกอบ					

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 11
งบประมาณ	4,500,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	1,050,300	100.00%	1,050,300.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	170,100	100.00%	170,100.00	
คอนกรีต	6.33%	284,850	100.00%	284,850.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	3,150	100.00%	3,150.00	
ทรายบดอัด	0.13%	5,850	100.00%	5,850.00	
ไม้แบบ	3.84%	172,800	100.00%	172,800.00	
เหล็ก	3.83%	172,350	100.00%	172,350.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	137,250	100.00%	137,250.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	188,550	100.00%	188,550.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	18,000	100.00%	18,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,152,900.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	192,150	100.00%	192,150.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	635,850	100.00%	635,850.00	
งานฉาบปูน	2.67%	120,150	100.00%	120,150.00	
งานพื้นผิว	3.09%	139,050	100.00%	139,050.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	203,850	100.00%	203,850.00	
งานสี	2.16%	97,200	100.00%	97,200.00	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	73,350	100.00%	73,350.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	118,350	100.00%	118,350.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	284,850	100.00%	284,850.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	135,450	100.00%	135,450.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	152,100	100.00%	152,100.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	144,450	100.00%	144,450.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			2,296,800.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			4,500,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	





แบบบ้านพักอาศัย 1 ชั้น
 แปลงพื้นที่ 1
 1:100
 1/1
 11

รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 12
งบประมาณ	1,850,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	431,790	100.00%	431,790.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	69,930	100.00%	69,930.00	
คอนกรีต	6.33%	117,105	100.00%	117,105.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,295	100.00%	1,295.00	
ทรายบดอัด	0.13%	2,405	100.00%	2,405.00	
ไม้แบบ	3.84%	71,040	100.00%	71,040.00	
เหล็ก	3.83%	70,855	100.00%	70,855.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	56,425	100.00%	56,425.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	77,515	100.00%	77,515.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	7,400	100.00%	7,400.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			473,970.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	78,995	100.00%	78,995.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	261,405	100.00%	261,405.00	
งานฉาบปูน	2.67%	49,395	100.00%	49,395.00	
งานพื้นผิว	3.09%	57,165	100.00%	57,165.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	83,805	100.00%	83,805.00	
งานสี	2.16%	39,960	100.00%	39,960.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	30,155	100.00%	30,155.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	48,655	100.00%	48,655.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	117,105	100.00%	117,105.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	55,685	100.00%	55,685.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	62,530	100.00%	62,530.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	59,385	100.00%	59,385.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			944,240.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			1,850,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	



รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 13
งบประมาณ	1,087,350.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	253,787	100.00%	253,787.49	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	41,102	100.00%	41,101.83	 
คอนกรีต	6.33%	68,829	100.00%	68,829.26	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	761	100.00%	761.15	
ทรายบดอัด	0.13%	1,414	100.00%	1,413.56	
ไม้แบบ	3.84%	41,754	100.00%	41,754.24	
เหล็ก	3.83%	41,646	100.00%	41,645.51	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	33,164	100.00%	33,164.18	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	45,560	100.00%	45,559.97	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	4,349	100.00%	4,349.40	
รวมโครงสร้าง	25.62%			278,579.07	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	46,430	100.00%	46,449.85	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	153,643	100.00%	153,642.56	
งานฉาบปูน	2.67%	29,032	100.00%	29,032.25	
งานพื้นผิว	3.09%	33,599	100.00%	33,599.12	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	49,257	100.00%	49,256.96	
งานสี	2.16%	23,487	100.00%	23,486.76	
ผนังกฐกระเบื้อง	1.63%	17,724	100.00%	17,723.81	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	28,597	100.00%	28,597.31	
สุขภัณฑ์	6.33%	68,829	100.00%	68,829.26	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	32,729	100.00%	32,729.24	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	36,752	100.00%	36,752.43	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	34,904	100.00%	34,903.94	
รวมสถาปัตย์	51.04%			554,983.44	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			1,087,350.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	


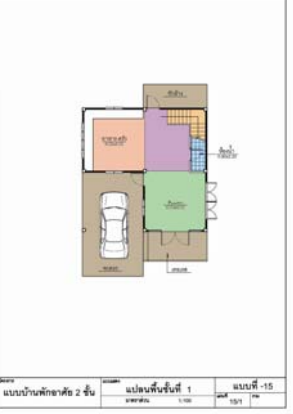


รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ				รายที่ 14	
งบประมาณ	3,450,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	805,230	100.00%	805,230.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	130,410	100.00%	130,410.00	
คอนกรีต	6.33%	218,385	100.00%	218,385.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,415	100.00%	2,415.00	
ทรายบดอัด	0.13%	4,485	100.00%	4,485.00	
ไม้แบบ	3.84%	132,480	100.00%	132,480.00	
เหล็ก	3.83%	132,135	100.00%	132,135.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	105,225	100.00%	105,225.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	144,555	100.00%	144,555.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	13,800	100.00%	13,800.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			883,890.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	147,315	100.00%	147,315.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	487,485	30.00%	146,245.50	
งานฉาบปูน	2.67%	92,115	85.00%	78,297.75	
งานพื้นผิว	3.09%	106,605	0.00%	-	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	156,285	0.00%	-	
งานสี	2.16%	74,520	0.00%	-	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	56,235	0.00%	-	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	90,375	100.00%	90,375.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	218,385	0.00%	-	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	103,845	30.00%	31,153.50	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	116,610	80.00%	93,288.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	110,745	100.00%	110,745.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			697,779.75	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			2,386,900.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				69.19%	








รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 15
งบประมาณ	2,740,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	639,516	100.00%	639,516.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	103,572	100.00%	103,572.00	
คอนกรีต	6.33%	173,442	100.00%	173,442.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,918	100.00%	1,918.00	
ทรายบดอัด	0.13%	3,562	100.00%	3,562.00	
ไม้แบบ	3.84%	105,216	100.00%	105,216.00	
เหล็ก	3.83%	104,942	100.00%	104,942.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	83,570	100.00%	83,570.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	114,806	100.00%	114,806.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	10,960	100.00%	10,960.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			701,988.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	116,998	100.00%	116,998.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	387,162	100.00%	387,162.00	
งานฉาบปูน	2.67%	73,158	100.00%	73,158.00	
งานพื้นผิว	3.09%	84,666	100.00%	84,666.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	124,122	100.00%	124,122.00	
งานสี	2.16%	59,184	100.00%	59,184.00	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	44,662	100.00%	44,662.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	72,062	100.00%	72,062.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	173,442	100.00%	173,442.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	82,474	100.00%	82,474.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	92,612	100.00%	92,612.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	87,954	100.00%	87,954.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,398,496.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			2,740,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	




รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 16
งบประมาณ	6,502,500.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	1,517,684	100.00%	1,517,683.50	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	245,795	100.00%	245,794.50	
คอนกรีต	6.33%	411,608	100.00%	411,608.25	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	4,552	100.00%	4,551.75	
ทรายบดอัด	0.13%	8,453	100.00%	8,453.25	
ไม้แบบ	3.84%	249,69	100.00%	249,69.00	
เหล็ก	3.83%	249,046	100.00%	249,045.75	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	198,326	100.00%	198,326.25	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	272,455	100.00%	272,454.75	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	26,010	100.00%	26,010.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,665,940.50	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	277,657	100.00%	277,656.75	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	918,803	100.00%	918,803.25	
งานฉาบปูน	2.67%	173,617	100.00%	173,616.75	
งานพื้นผิว	3.09%	200,927	100.00%	200,927.25	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	294,563	100.00%	294,563.25	
งานสี	2.16%	140,454	100.00%	140,454.00	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	105,991	100.00%	105,990.75	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	171,016	100.00%	171,015.75	
สุขภัณฑ์	6.33%	411,608	100.00%	411,608.25	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	195,725	100.00%	195,725.25	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	219,785	100.00%	219,784.50	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	208,730	100.00%	208,730.25	
รวมสถาปัตย์	51.04%			3,318,876.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			6,502,500.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	






รูปภาพประกอบ


แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 17
งบประมาณ	2,250,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	525,150	100.00%	525,150.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	85,050	100.00%	85,050.00	
คอนกรีต	6.33%	142,425	100.00%	142,425.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,575	100.00%	1,575.00	
ทรายบดอัด	0.13%	2,925	100.00%	2,925.00	
ไม้แบบ	3.84%	86,400	100.00%	86,400.00	
เหล็ก	3.83%	86,175	100.00%	86,175.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	68,625	100.00%	68,625.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	94,275	100.00%	94,275.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	9,000	100.00%	9,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			576,450.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	96,075	100.00%	96,075.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	317,925	100.00%	317,925.00	
งานฉาบปูน	2.67%	60,075	100.00%	60,075.00	
งานพื้นผิว	3.09%	69,525	100.00%	69,525.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	101,925	100.00%	101,925.00	
งานสี	2.16%	48,600	100.00%	48,600.00	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	36,675	100.00%	36,675.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	59,175	100.00%	59,175.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	142,425	100.00%	142,425.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	67,725	100.00%	67,725.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	76,050	100.00%	76,050.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	72,225	100.00%	72,225.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,148,400.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			2,250,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	




แบบบ้านพักอาศัย 2 ชั้น
แปลงพื้นที่ที่ 2
ขนาด 1:100
หน้า 17.02 เมตร




แบบบ้านพักอาศัย 2 ชั้น
แปลงพื้นที่ที่ 1
ขนาด 1:100
หน้า 17.02 เมตร







รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 18
งบประมาณ	5,213,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		ไม่พึงเปิดเผย
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	1,216,714	100.00%	1,216,714.20	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	197,051	100.00%	197,051.40	
คอนกรีต	6.33%	329,983	100.00%	329,982.90	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	3,649	100.00%	3,649.10	
ทรายบดอัด	0.13%	6,777	100.00%	6,777.90	
ไม้แบบ	3.84%	200,179	100.00%	200,179.20	
เหล็ก	3.83%	199,658	100.00%	199,657.90	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	158,997	100.00%	158,996.50	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	218,425	100.00%	218,424.70	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	20,852	100.00%	20,852.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,335,570.60	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	222,595	100.00%	222,595.10	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	736,597	100.00%	736,596.90	
งานฉาบปูน	2.67%	139,187	100.00%	139,187.10	
งานพื้นผิว	3.09%	161,082	100.00%	161,081.70	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	236,149	100.00%	236,148.90	
งานสี	2.16%	112,601	100.00%	112,600.80	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	84,972	100.00%	84,971.90	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	137,102	100.00%	137,101.90	
สุขภัณฑ์	6.33%	329,983	100.00%	329,982.90	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	156,911	100.00%	156,911.30	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	176,199	100.00%	176,199.40	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	167,337	100.00%	167,337.30	
รวมสถาปัตย์	51.04%			2,660,715.20	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			5,213,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	






รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 19
งบประมาณ	5,680,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	1,325,712	100.00%	1,325,712.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	214,704	100.00%	214,704.00	
คอนกรีต	6.33%	359,544	100.00%	359,544.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	3,976	100.00%	3,976.00	
ทรายบดอัด	0.13%	7,384	100.00%	7,384.00	
ไม้แบบ	3.84%	218,112	100.00%	218,112.00	
เหล็ก	3.83%	217,544	100.00%	217,544.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	173,240	100.00%	173,240.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	237,992	100.00%	237,992.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	22,720	100.00%	22,720.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,455,216.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	242,536	100.00%	242,536.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	802,584	100.00%	802,584.00	
งานฉาบปูน	2.67%	151,656	100.00%	151,656.00	
งานพื้นผิว	3.09%	175,512	100.00%	175,512.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	257,304	100.00%	257,304.00	
งานสี	2.16%	122,688	100.00%	122,688.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	92,584	100.00%	92,584.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	149,384	100.00%	149,384.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	359,544	100.00%	359,544.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	170,968	100.00%	170,968.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	191,984	100.00%	191,984.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	182,328	100.00%	182,328.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			2,899,072.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			5,680,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	



รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 20
งบประมาณ	5,500,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	1,283,700	100.00%	1,283,700.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	207,900	100.00%	207,900.00	
คอนกรีต	6.33%	248,150	100.00%	248,150.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	3,850	100.00%	3,850.00	
ทรายบดอัด	0.13%	7,150	100.00%	7,150.00	
ไม้แบบ	3.84%	211,200	100.00%	211,200.00	
เหล็ก	3.83%	210,850	100.00%	210,850.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	167,750	100.00%	167,750.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	230,450	100.00%	230,450.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	22,000	100.00%	22,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,409,100.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	234,850	100.00%	234,850.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	777,150	100.00%	777,150.00	
งานฉาบปูน	2.67%	146,850	100.00%	146,850.00	
งานพื้นผิว	3.09%	169,950	100.00%	169,950.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	249,150	100.00%	249,150.00	
งานสี	2.16%	118,800	100.00%	118,800.00	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	89,650	100.00%	89,650.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	144,650	100.00%	144,650.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	348,150	100.00%	348,150.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	165,550	100.00%	165,550.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	185,900	100.00%	185,900.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	176,550	100.00%	176,550.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			2,807,200.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			5,500,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	






รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 21
งบประมาณ	2,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	466,800	100.00%	466,800.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	75,600	100.00%	75,600.00	
คอนกรีต	6.33%	126,600	100.00%	126,600.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,400	100.00%	1,400.00	
ทรายบดอัด	0.13%	2,600	100.00%	2,600.00	
ไม้แบบ	3.84%	76,800	100.00%	76,800.00	
เหล็ก	3.83%	76,600	100.00%	76,600.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	61,000	100.00%	61,000.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	83,800	100.00%	83,800.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	8,000	100.00%	8,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			512,400.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	85,400	100.00%	85,400.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	282,600	100.00%	282,600.00	
งานฉาบปูน	2.67%	53,400	100.00%	53,400.00	
งานพื้นผิว	3.09%	61,800	0.00%	-	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	90,600	0.00%	-	
งานสี	2.16%	43,200	0.00%	-	
ผนังกระจกเงา	1.63%	32,600	0.00%	-	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	52,600	100.00%	52,600.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	126,600	0.00%	-	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	60,200	50.00%	30,100.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	67,600	80.00%	54,080.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	64,200	100.00%	64,200.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			509,340.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			1,488,540.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				74.43%	




รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 22
งบประมาณ	2,500,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	583,500	100.00%	583,500.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	94,500	100.00%	94,500.00	
คอนกรีต	6.33%	158,250	100.00%	158,250.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,750	100.00%	1,750.00	
ทรายบดอัด	0.13%	3,250	100.00%	3,250.00	
ไม้แบบ	3.84%	96,000	100.00%	96,000.00	
เหล็ก	3.83%	95,750	100.00%	95,750.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	76,250	100.00%	76,250.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	104,750	100.00%	104,750.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	10,000	100.00%	10,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			640,500.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	106,750	100.00%	106,750.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	353,250	100.00%	353,250.00	
งานฉาบปูน	2.67%	66,750	100.00%	66,750.00	
งานพื้นผิว	3.09%	77,250	100.00%	77,250.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	113,250	100.00%	113,250.00	
งานสี	2.16%	54,000	100.00%	54,000.00	
ผนังกระจกเงา	1.63%	40,750	100.00%	40,750.00	
กระจกเบื้องหลังคา	2.63%	65,750	100.00%	65,750.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	158,250	100.00%	158,250.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	75,250	100.00%	75,250.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	84,500	100.00%	84,500.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	80,250	100.00%	80,250.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,276,000.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			2,500,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	






รูปภาพประกอบ



แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ
งบประมาณ	3,360,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		ไม่พึงเปิดเผย
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	784,224	100.00%	784,224.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	127,008	100.00%	127,008.00	
คอนกรีต	6.33%	212,688	100.00%	212,688.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,352	100.00%	2,352.00	
ทรายบดอัด	0.13%	4,368	100.00%	4,368.00	
ไม้แบบ	3.84%	129,024	100.00%	129,024.00	
เหล็ก	3.83%	128,688	100.00%	128,688.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	102,480	100.00%	102,480.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	140,784	100.00%	140,784.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	13,440	100.00%	13,440.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			860,832.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	143,472	100.00%	143,472.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	474,768	100.00%	474,768.00	
งานฉาบปูน	2.67%	89,712	100.00%	89,712.00	
งานพื้นผิว	3.09%	103,824	100.00%	103,824.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	152,208	100.00%	152,208.00	
งานสี	2.16%	72,576	100.00%	72,576.00	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	54,768	100.00%	54,768.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	88,368	100.00%	88,368.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	212,688	100.00%	212,688.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	101,136	100.00%	101,136.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	113,568	100.00%	113,568.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	107,856	100.00%	107,856.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,714,944.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			3,360,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	
					
รูปภาพประกอบ					

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 24
งบประมาณ	3,500,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	816,900	100.00%	816,900.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	132,300	100.00%	132,300.00	
คอนกรีต	6.33%	221,550	100.00%	221,550.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,450	100.00%	2,450.00	
ทรายบดอัด	0.13%	4,550	100.00%	4,550.00	
ไม้แบบ	3.84%	134,400	100.00%	134,400.00	
เหล็ก	3.83%	134,050	100.00%	134,050.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	106,750	100.00%	106,750.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	146,650	100.00%	146,650.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	14,000	100.00%	14,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			896,700.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	149,450	100.00%	149,450.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	494,550	100.00%	494,550.00	
งานฉาบปูน	2.67%	93,450	100.00%	93,450.00	
งานพื้นผิว	3.09%	108,150	100.00%	108,150.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	158,550	94.50%	149,829.75	
งานสี	2.16%	75,600	65.00%	49,140.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	57,050	100.00%	57,050.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	92,050	100.00%	92,050.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	221,550	60.00%	132,930.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	105,350	90.00%	94,815.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	118,300	90.00%	106,470.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	112,350	100.00%	112,350.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,640,234.75	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			3,353,835.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				95.82%	

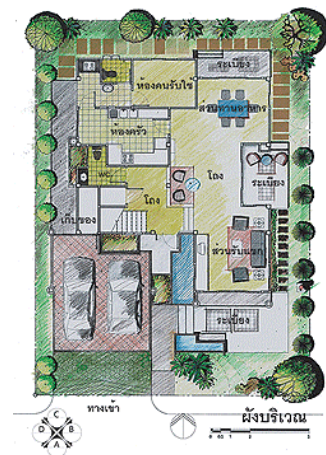


รูปภาพประกอบ



แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 25
งบประมาณ	3,360,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	784,224	100.00%	784,224.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	127,008	100.00%	127,008.00	
คอนกรีต	6.33%	212,688	100.00%	212,688.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,352	100.00%	2,352.00	
ทรายบดอัด	0.13%	4,368	100.00%	4,368.00	
ไม้แบบ	3.84%	129,024	100.00%	129,024.00	
เหล็ก	3.83%	128,688	100.00%	128,688.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	102,480	100.00%	102,480.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	140,784	100.00%	140,784.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	13,440	100.00%	13,440.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			860,832.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	143,472	100.00%	143,472.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	474,768	100.00%	474,768.00	
งานฉาบปูน	2.67%	89,712	100.00%	89,712.00	
งานพื้นผิว	3.09%	103,824	100.00%	103,824.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	152,208	100.00%	152,208.00	
งานสี	2.16%	72,576	100.00%	72,576.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	54,768	100.00%	54,768.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	88,368	100.00%	88,368.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	212,688	100.00%	212,688.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	101,136	100.00%	101,136.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	113,568	100.00%	113,568.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	107,856	100.00%	107,856.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,714,944.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			3,360,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	
					
รูปภาพประกอบ					

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 26
งบประมาณ	3,800,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	886,920	100.00%	886,920.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	143,640	100.00%	143,640.00	
คอนกรีต	6.33%	240,540	100.00%	240,540.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,660	100.00%	2,660.00	
ทรายบดอัด	0.13%	4,940	100.00%	4,940.00	
ไม้แบบ	3.84%	145,920	100.00%	145,920.00	
เหล็ก	3.83%	145,540	100.00%	145,540.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	115,900	100.00%	115,900.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	159,220	100.00%	159,220.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	15,200	100.00%	15,200.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			973,560.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	162,260	100.00%	162,260.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	536,940	100.00%	536,940.00	
งานฉาบปูน	2.67%	101,460	100.00%	101,460.00	
งานพื้นผิว	3.09%	117,420	100.00%	117,420.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	172,140	100.00%	172,140.00	
งานสี	2.16%	82,080	100.00%	82,080.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	61,940	100.00%	61,940.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	99,940	100.00%	99,940.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	240,540	100.00%	240,540.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	114,380	100.00%	114,380.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	128,440	100.00%	128,440.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	121,980	100.00%	121,980.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,939,520.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			3,800,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	
ไม่พึงเปิดเผย					
รูปภาพประกอบ					

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายที่ 27
งบประมาณ	4,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	933,600	100.00%	933,600.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	151,200	100.00%	151,200.00	
คอนกรีต	6.33%	253,200	100.00%	253,200.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,800	100.00%	2,800.00	
ทรายบดอัด	0.13%	5,200	100.00%	5,200.00	
ไม้แบบ	3.84%	153,600	100.00%	153,600.00	
เหล็ก	3.83%	153,200	100.00%	153,200.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	122,000	100.00%	122,000.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	167,600	100.00%	167,600.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	16,000	100.00%	16,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,024,800.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	170,800	50.00%	85,400.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	565,200	0.00%	-	
งานฉาบปูน	2.67%	106,800	30.00%	32,040.00	
งานพื้นผิว	3.09%	123,600	0.00%	-	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	181,200	0.00%	-	
งานสี	2.16%	86,400	0.00%	-	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	65,200	0.00%	-	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	105,200	0.00%	-	
สุขภัณฑ์	6.33%	253,200	0.00%	-	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	120,400	0.00%	-	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	135,200	20.00%	27,040.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	128,400	20.00%	25,680.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			170,160.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			2,128,560.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				53.21%	





รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 28
งบประมาณ	2,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	466,800	100.00%	466,800.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	75,600	100.00%	75,600.00	
คอนกรีต	6.33%	126,600	100.00%	126,600.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,400	100.00%	1,400.00	
ทรายบดอัด	0.13%	2,600	100.00%	2,600.00	
ไม้แบบ	3.84%	76,800	100.00%	76,800.00	
เหล็ก	3.83%	76,600	100.00%	76,600.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	61,000	100.00%	61,000.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	83,800	100.00%	83,800.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	8,000	100.00%	8,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			512,400.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	85,400	100.00%	85,400.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	282,600	0.00%	-	
งานฉาบปูน	2.67%	53,400	30.00%	16,020.00	
งานพื้นผิว	3.09%	61,800	0.00%	-	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	90,600	0.00%	-	
งานสี	2.16%	43,200	0.00%	-	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	32,600	0.00%	-	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	52,600	0.00%	-	
สุขภัณฑ์	6.33%	126,600	0.00%	-	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	60,200	0.00%	-	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	67,600	20.00%	13,520.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	64,200	20.00%	12,840.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			127,780.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			1,106,980.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				55.35%	









รูปภาพประกอบ

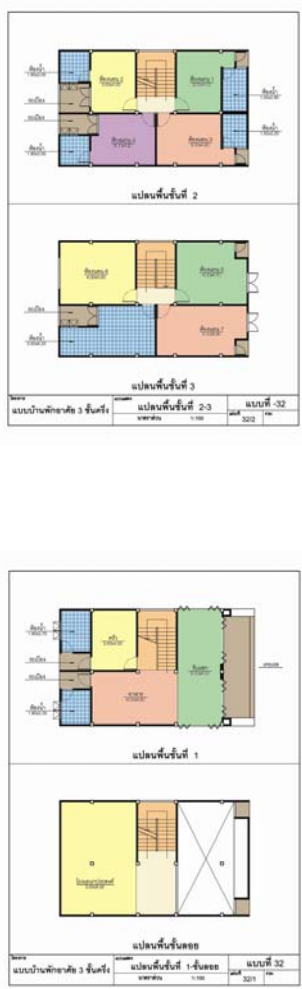


แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 29
งบประมาณ	1,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	233,400	100.00%	233,400.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	37,800	100.00%	37,800.00	
คอนกรีต	6.33%	63,300	100.00%	63,300.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	700	100.00%	700.00	
ทรายบดอัด	0.13%	1,300	100.00%	1,300.00	
ไม้แบบ	3.84%	38,400	100.00%	38,400.00	
เหล็ก	3.83%	38,300	100.00%	38,300.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	30,500	100.00%	30,500.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	41,900	100.00%	41,900.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	4,000	100.00%	4,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			256,200	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	42,700	100.00%	42,700.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	141,300	100.00%	141,300.00	
งานฉาบปูน	2.67%	26,700	100.00%	26,700.00	
งานพื้นผิว	3.09%	30,900	100.00%	30,900.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	45,300	100.00%	45,300.00	
งานสี	2.16%	21,600	100.00%	21,600.00	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	16,300	100.00%	16,300.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	26,300	100.00%	26,300.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	63,300	100.00%	63,300.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	30,100	100.00%	30,100.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	33,800	100.00%	33,800.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	32,100	100.00%	32,100.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			510,400.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			1,000,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	





รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 30
งบประมาณ	1,180,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	275,412	100.00%	275,412.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	44,604	100.00%	44,604.00	
คอนกรีต	6.33%	74,694	100.00%	74,694.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	826	100.00%	826.00	
ทรายบดอัด	0.13%	1,534	100.00%	1,534.00	
ไม้แบบ	3.84%	45,312	100.00%	45,312.00	
เหล็ก	3.83%	45,194	100.00%	45,194.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	35,990	100.00%	35,990.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	49,442	100.00%	49,442.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	4,720	100.00%	4,720.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			302,316.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	50,386	100.00%	50,386.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	166,734	100.00%	166,734.00	
งานฉาบปูน	2.67%	31,506	100.00%	31,506.00	
งานพื้นผิว	3.09%	36,462	100.00%	36,462.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	53,454	100.00%	53,454.00	
งานสี	2.16%	25,488	100.00%	25,488.00	
ผนังกรุกระเบื้อง	1.63%	19,234	100.00%	19,234.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	31,034	100.00%	31,034.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	74,694	100.00%	74,694.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	35,518	100.00%	35,518.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	39,884	100.00%	39,884.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	37,878	100.00%	37,878.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			602,272.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			1,180,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	
ไม่พึงเปิดเผย					
รูปภาพประกอบ					



แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 31
งบประมาณ	1,700,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	396,780	100.00%	396,780.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	64,260	100.00%	64,260.00	
คอนกรีต	6.33%	107,610	100.00%	107,610.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,190	100.00%	1,190.00	
ทรายบดอัด	0.13%	2,210	100.00%	2,210.00	
ไม้แบบ	3.84%	65,280	100.00%	65,280.00	
เหล็ก	3.83%	65,110	100.00%	65,110.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	51,850	100.00%	51,850.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	71,230	100.00%	71,230.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	6,800	100.00%	6,800.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			435,540.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	72,590	100.00%	72,590.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	240,210	100.00%	240,210.00	
งานฉาบปูน	2.67%	45,390	100.00%	45,390.00	
งานพื้นผิว	3.09%	52,530	100.00%	52,530.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	77,010	100.00%	77,010.00	
งานสี	2.16%	36,720	100.00%	36,720.00	
ผนังกฐกระเบื้อง	1.63%	27,710	100.00%	27,710.00	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	44,710	100.00%	44,710.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	107,610	100.00%	107,610.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	51,170	100.00%	51,170.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	57,460	100.00%	57,460.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	54,570	100.00%	54,570.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			867,680.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			1,700,000.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				100.00%	
 					
รูปภาพประกอบ					

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 32
งบประมาณ	4,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	933,600	100.00%	933,600.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	151,200	100.00%	151,200.00	
คอนกรีต	6.33%	253,200	100.00%	253,200.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,800	100.00%	2,800.00	
ทรายบดอัด	0.13%	5,200	100.00%	5,200.00	
ไม้แบบ	3.84%	153,600	100.00%	153,600.00	
เหล็ก	3.83%	153,200	100.00%	153,200.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	122,000	100.00%	122,000.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	167,600	100.00%	167,600.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	16,000	100.00%	16,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,024,800.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	170,800	100.00%	170,800.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	565,200	85.00%	480,420.00	
งานฉาบปูน	2.67%	106,800	100.00%	106,800.00	
งานพื้นผิว	3.09%	123,600	0.00%	-	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	181,200	0.00%	-	
งานสี	2.16%	86,400	18.00%	15,552.00	
ผนังกระจกเบื้อง	1.63%	65,200	0.00%	-	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	105,200	100.00%	105,200.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	253,200	0.00%	-	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	120,400	40.00%	48,160.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	135,200	80.00%	108,160.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	128,400	100.00%	128,400.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,163,492.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			3,121,892.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				78.05%	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">รูปภาพประกอบ</p>					

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 33
งบประมาณ	3,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	700,200	100.00%	700,200.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	113,400	100.00%	113,400.00	
คอนกรีต	6.33%	189,900	100.00%	189,900.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,100	100.00%	2,100.00	
ทรายบดอัด	0.13%	3,900	100.00%	3,900.00	
ไม้แบบ	3.84%	115,200	100.00%	115,200.00	
เหล็ก	3.83%	114,900	100.00%	114,900.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	91,500	100.00%	91,500.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	125,700	100.00%	125,700.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	12,000	100.00%	12,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			768,600.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	128,100	100.00%	128,100.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	423,900	30.00%	127,170.00	
งานฉาบปูน	2.67%	80,100	100.00%	80,100.00	
งานพื้นผิว	3.09%	92,700	40.00%	37,080.00	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	135,900	100.00%	135,900.00	
งานสี	2.16%	64,800	80.00%	51,840.00	
ผนังกระจกเงา	1.63%	48,900	100.00%	48,900.00	
กระจกเบื้องหลังคา	2.63%	78,900	100.00%	78,900.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	189,900	80.00%	151,920.00	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	90,300	90.00%	81,270.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	101,400	100.00%	101,400.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	96,300	100.00%	96,300.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			1,118,880.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			2,587,680.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				86.26%	





รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 34
งบประมาณ	4,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index			ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	933,600	100.00%	933,600.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	151,200	100.00%	151,200.00	
คอนกรีต	6.33%	253,200	100.00%	253,200.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	2,800	100.00%	2,800.00	
ทรายบดอัด	0.13%	5,200	100.00%	5,200.00	
ไม้แบบ	3.84%	153,600	100.00%	153,600.00	
เหล็ก	3.83%	153,200	100.00%	153,200.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	122,000	100.00%	122,000.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	167,600	100.00%	167,600.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	16,000	100.00%	16,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			1,024,800.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	170,800	100.00%	145,180.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	565,200	0.00%	-	
งานฉาบปูน	2.67%	106,800	0.00%	-	
งานพื้นผิว	3.09%	123,600	0.00%	-	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	181,200	0.00%	-	
งานสี	2.16%	86,400	0.00%	-	
ผนังกระจกเงา	1.63%	65,200	0.00%	-	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	105,200	100.00%	105,200.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	253,200	0.00%	-	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	120,400	20.00%	24,080.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	135,200	60.00%	81,120.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	128,400	50.00%	64,200.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			419,780.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			2,378,180.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				59.45%	



รูปภาพประกอบ

แบบฟอร์มการคิดมูลค่างาน ณ วันสำรวจ					รายชื่อ 35
งบประมาณ	2,000,000.-	บาท	ผลงาน ณ วันสำรวจ		
Input Price Index					
รายละเอียด	ร้อยละ	รวมมูลค่า	ร้อยละ	คิดเป็นมูลค่างาน	
1. ค่าแรง	23.34%	466,800	100.00%	466,800.00	
2. โครงสร้าง					
เสาเข็ม	3.78%	75,600	100.00%	75,600.00	
คอนกรีต	6.33%	126,600	100.00%	126,600.00	
คอนกรีตหยาบ	0.07%	1,400	100.00%	1,400.00	
ทรายบดอัด	0.13%	2,600	100.00%	2,600.00	
ไม้แบบ	3.84%	76,800	100.00%	76,800.00	
เหล็ก	3.83%	76,600	100.00%	76,600.00	
พื้นสำเร็จรูป	3.05%	61,000	100.00%	61,000.00	
เหล็กรูปพรรณ	4.19%	83,800	100.00%	83,800.00	
ลวดผูกเหล็ก	0.40%	8,000	100.00%	8,000.00	
รวมโครงสร้าง	25.62%			512,400.00	
3. สถาปัตยกรรม					
งานก่ออิฐ	4.27%	85,400	100.00%	85,400.00	
งานประตู หน้าต่าง	14.13%	282,600	60.00%	169,560.00	
งานฉาบปูน	2.67%	53,400	100.00%	53,400.00	
งานพื้นผิว	3.09%	61,800	0.00%	-	
งานฝ้าเพดาน	4.53%	90,600	81.50%	73,839.00	
งานสี	2.16%	43,200	20.00%	8,640.00	
ผนังกระจกเงา	1.63%	32,600	0.00%	-	
กระเบื้องหลังคา	2.63%	52,600	100.00%	52,600.00	
สุขภัณฑ์	6.33%	126,600	0.00%	-	
ระบบไฟฟ้า	3.01%	60,200	60.00%	36,120.00	
ระบบสุขาภิบาล	3.38%	67,600	60.00%	40,560.00	
เบ็ดเตล็ด	3.21%	64,200	100.00%	64,200.00	
รวมสถาปัตย์	51.04%			584,319.00	
รวมทั้งสิ้น	100.00%			1,563,519.00	
เฉลี่ยผลงาน ณ วันสำรวจ				78.18%	



รูปภาพประกอบ

ภาคผนวก ค

แบบสัมภาษณ์ (สำหรับเจ้าของบ้าน)

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการที่สภาวะราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 ถึงเดือนกรกฎาคม 2551 และราคาน้ำมันค่อนข้างสูงเมื่อกลางปี 2551 นั้น ท่านคิดอย่างไรกับการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยหลังนี้

1. ผลกระทบหรือปัญหาที่เกิดขึ้น

- (.....) 1.1. ไม่เกิดผลกระทบใดๆ สาเหตุเพราะ
- (.....) มั่นใจในความเป็นบริษัทรับสร้างบ้าน ที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
- (.....) มั่นใจในความเป็นนิติบุคคลที่มีความน่าเชื่อถือ
- (.....) เป็นนิติบุคคลรับเหมาก่อสร้างของตนเอง
- (.....) เตรียมงบประมาณสำรองไว้ก่อนแล้ว
- (.....) อื่นๆ

.....

.....

(จบการสัมภาษณ์)

- (.....) 1.2 ผู้รับเหมาขอเจรจาในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากที่ตกลงไว้
- สาเหตุเพราะ

.....

.....

- (.....) 1.3 ผู้รับเหมาขอปรับการเบิกงวดงานให้ถี่ขึ้น
- สาเหตุเพราะ

.....

.....

(.....) 1.4 ผู้รับเหมาขอเบิกเงินก่อนล่วงหน้า

สาเหตุเพราะ

.....
.....
.

(.....) 1.5 ผู้รับเหมาขอลดเกรดของวัสดุ

สาเหตุเพราะ

.....
.....

(.....) 1.6 อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

สาเหตุเพราะ

.....
.....

2. วิธีการแก้ปัญหา

(.....) 2.1 เจ้าของบ้านขอให้ปรับเปลี่ยนแบบใหม่ เช่น ลดจำนวนห้อง ลดขนาด

ฯลฯ

สาเหตุเพราะ

.....
.....
.....

(.....) 2.2 เจ้าของบ้านขอให้ปรับเปลี่ยนส่วนที่ไม่เกี่ยวกับการพักอาศัย เช่น โรงจอดรถ

รถ ศาลาพักผ่อน รูปแบบรั้ว ฯลฯ

สาเหตุเพราะ

.....
.....
.....

(.....) 2.3 เจ้าของบ้านขอให้ปรับเปลี่ยนวัสดุให้มีราคาถูกลง เช่น จากปูหินอ่อน หรือ หินแกรนิต เป็นปาร์เก้ หรือ ปูกระเบื้องเคลือบแทน หรือ จากการทำฝ้าเพดาน เป็นหลุม เปลี่ยนเป็นฉาบเรียบ ฯลฯ
สาเหตุเพราะ

.....
.....
.....

(.....) 2.4 เจ้าของบ้านขอให้ได้รูปแบบทุกอย่างคงเดิมตามที่ตกลงไว้ โดยยินยอมหา
งบประมาณมาเพิ่มจาก

- (.....) เงินออม
- (.....) ขอกู้เพิ่มจากสถาบันการเงิน
- (.....) ขอยืมเงินจากบุคคลอื่น

(.....) อื่น ๆ

.....
.....

สาเหตุเพราะ

.....
.....
.....
.....
.....

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาให้สัมภาษณ์

แบบสัมภาษณ์ (สำหรับผู้รับเหมา)

กรุณาทำความเข้าใจกับคำถามต่อไปนี้ และกรุณาทำเครื่องหมาย

○ ในหัวข้อที่ตรงกับความเห็นของท่าน

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1.1 รูปแบบการบริหารงานรับเหมาปลูกสร้างบ้าน

- (1) เป็นนิติบุคคล รับปลูกสร้างบ้าน ที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
- (2) เป็นนิติบุคคล รับปลูกสร้างบ้าน ที่ไม่ได้เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
- (3) เป็นนิติบุคคล รับเหมาทั่วไป
- (4) ไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล
- (5) เจ้าของบ้านเป็นผู้รับเหมาเอง
- (6) อื่น ๆ

1.2 ทุนจดทะเบียน

- (1) ไม่ได้จดทะเบียน
- (2) ไม่เกิน 1,000,000 บาท
- (3) 1,000,001 - 3,000,000 บาท
- (4) 3,000,001 - 5,000,000 บาท
- (5) 5,000,001 - 8,000,000 บาท
- (6) มากกว่า 8,000,000 บาท

1.3 ประสบการณ์ในการรับเหมาปลูกสร้างบ้านพักอาศัยมาแล้วกี่ปี

- (1) ต่ำกว่า 3 ปี
- (2) 3 - 5 ปี
- (3) 6 - 8 ปี
- (4) 8 - 10 ปี
- (5) 10 - 12 ปี (ยุคฟอกสบู่แตก)
- (6) มากกว่า 12 ปี

1.4 สาเหตุที่ท่านได้ทำการปลูกสร้างบ้านหลังนี้ เพราะ

- (1) รู้จักกับเจ้าของบ้าน
- (2) มีผู้แนะนำมา
- (3) ประมูลและเสนอราคาต่ำสุด
- (4) มีผลงานที่เจ้าของบ้านเห็น
- (5) อื่น ๆ

1.5 เริ่มตกลงราคาหรือเซ็นสัญญากับเจ้าของบ้าน(หลังที่กำลังก่อสร้างนี้) เมื่อใด

- | | | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| (1) ม.ค. - มี.ค. 2550 | (2) เม.ย. - มิ.ย. 2550 | (3) ก.ค. - ก.ย. 2550 |
| (4) ต.ค. - ธ.ค. 2550 | (5) ม.ค. - มี.ค. 2551 | (6) เม.ย. - มิ.ย. 2551 |
| (7) อื่น ๆ | | |

1.6 การคิดประมาณราคาค่าปลูกสร้างบ้านพักอาศัยทำการคิดราคาโดย

- | | | |
|------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| (1) ถอดแบบตาม BOQ | (2) Turn Key | (3) ประมาณราคาต่อตารางเมตร |
| (4) รับเหมาเฉพาะค่าแรง | (5) รับเหมาทั้งหมดยกเว้นบางรายการ เช่น สุขภัณฑ์ | |
| คอมไฟ ฯลฯ | (6) อื่น ๆ | |

1.7 ท่านคิดราคาส่วนดำเนินการ

- | | | |
|-----------------|-----------------|------------|
| (1) ต่ำกว่า 5 % | (2) 6-8% | (3) 9-10% |
| (4) 11-12% | (5) มากกว่า 12% | (6) ไม่คิด |

1.8 ท่านคิดราคาส่วนกำไร

- | | | |
|-----------------|------------|-----------------|
| (1) ต่ำกว่า 3 % | (2) 4-5% | (3) 6-7% |
| (4) 8-10% | (5) 11-12% | (6) มากกว่า 12% |

ส่วนที่ 2 จากที่สภาวะราคาน้ำมันค่อนข้างสูงเมื่อกลางปี 2551 และราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 ถึง เดือนกรกฎาคม 2551 นั้น ท่านคิดอย่างไรกับการก่อสร้างบ้านพักอาศัยหลังนี้

2.1 ผลกระทบหรือปัญหาที่เกิดขึ้น

(.....) ไม่เกิดผลกระทบใดๆ

สาเหตุเพราะ

(.....) การก่อสร้างครั้งนี้ไม่มีกำไร แต่ไม่ถึงกับขาดทุน

สาเหตุเพราะ

(.....) คิดว่ายังมีกำไรอยู่บ้าง

สาเหตุเพราะ

.....

(.....) ทราบดีว่าจะไม่มีกำไร แต่ต้องการให้เจ้าของบ้านเห็นผลงาน

สาเหตุเพราะ

.....

(.....) ขาดทุนแน่นอน

สาเหตุเพราะ

.....

(.....) อื่น ๆ

(โปรดระบุ).....

.....

.

2.2 วิธีการแก้ปัญหา

.....

.....

2.3 สาเหตุที่เลือกวิธีแก้ปัญหาจากข้อ 2.2

.....

.....

.....

.....

.....

.....



ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายสิงหา สิงหรานนท์ เกิดวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2504 ณ จังหวัดนนทบุรี การศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาวิชาเทคนิคก่อสร้าง วิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษา วิทยาเขตอุเทนถวาย เมื่อปีการศึกษา พ.ศ.2525 ปริญญาตรีคณะวิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม(ก่อสร้าง) สถาบันราชภัฏจันทรเกษม เมื่อปีการศึกษา พ.ศ.2535 เข้าศึกษาหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2550

ประสบการณ์การทำงาน

- ปีพ.ศ.2526 – 2527 กองรังวัดที่ดินและที่สาธารณะ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ตำแหน่งลูกจ้างชั่วคราว
- ปีพ.ศ.2527 บริษัท บี.ซี.เอ็ม.วิศวกรที่ปรึกษา จำกัด ตำแหน่งช่างเขียนแบบ
- ปีพ.ศ.2528 กองรังวัดที่ดินและที่สาธารณะ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ตำแหน่งนายช่างรังวัด ระดับ 2
- ปีพ.ศ.2528 – ปัจจุบัน บริษัท ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายปฏิบัติการเครดิต ส่วนควบคุมงานประเมินราคาหลักประกัน ตำแหน่งหัวหน้าส่วน