

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 หลักการและเหตุผล

ที่ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่าการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การขยายตัวดังกล่าวเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล เช่น นโยบายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และการเร่งผลักดันโครงการขนาดใหญ่ มาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรก การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ก็เป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นการบริโภคเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย และการขยายตัวของธุรกิจต่างๆมากขึ้นจากข้อมูลตัวเลขเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 15% ตลาดค้าอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯและปริมณฑล มีจำนวนไม่น้อยกว่า 85,000 ยูนิต และทั่วประเทศมีจำนวน 160,000-170,000 ยูนิต (ส่งออกอสังหาริมทรัพย์, 2556 : ออนไลน์)

จังหวัดเชียงใหม่ถือได้ว่าเป็นจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางของเศรษฐกิจของภาคเหนือในทุกๆด้านประกอบกับรัฐบาลมุ่งสนับสนุนการลงทุนและการค้าอย่างต่อเนื่องตามนโยบายเศรษฐกิจสร้างสรรค์ โดยมุ่งพัฒนาเครือข่ายธุรกิจในภูมิภาคนี้ให้มีความเข้มแข็ง และสามารถแข่งขันในตลาดโลกได้ จึงทำให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีการขยายตัวในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามไปด้วยเพื่อรองรับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น

การเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์ของมีปัจจัยบวกหลายประการ เช่น ในอนาคตเชียงใหม่จะเป็นพื้นที่เศรษฐกิจของชาวไทย พม่า และจีน จะมีนักธุรกิจโดยเฉพาะคนจีนมาดูแลด้านการดำเนินธุรกิจ ขณะเดียวกันแม้ความเจริญใกล้เคียงกับกรุงเทพฯ แต่เมื่อเปรียบเทียบกับกันแล้ว จังหวัดเชียงใหม่คุณภาพชีวิตดีกว่าเพราะมีต้นทุนทางสังคม วัฒนธรรม ประเพณี ฯลฯ ที่เป็นพื้นฐานสำคัญทำให้ผู้คนต่างถิ่นหลั่งไหลเดินทางตั้งถิ่นฐานและลงทุน นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยพื้นฐานอื่นๆ ที่เสริมให้นักลงทุนตัดสินใจเลือกจังหวัดเชียงใหม่ เช่น การมีมหาวิทยาลัยถึง 8 แห่ง มีนักเรียน นักศึกษารวมมากกว่า 4 แสนคน การเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวและแหล่งพำนักระยะยาวของชาวต่างชาติ ทั้งยุโรป จีน ญี่ปุ่น เกาหลี ฯลฯ การเป็นศูนย์กลางสุขภาพ หรือฮับสุขภาพ ศูนย์กลางกีฬาอล์ฟ ฯลฯ จึงเป็นแม่เหล็กดึงดูดผู้คนให้หลั่งไหลเข้ามาส่งผลให้เกิดการลงทุนในธุรกิจต่อเนื่อง รวมทั้งการเก็งกำไรที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทำเลทองที่นักลงทุนให้ความสนใจมากที่สุด นอกจากถนนกั้นคลอง

ชลประทาน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทำเลที่ตั้งโครงการเมกะ โปรเจกต์ของภาครัฐ ทั้งโครงการเชียงใหม่ไนท์ซาฟารี สวนราชพฤกษ์เฉลิมพระเกียรติ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ตลาดกลางสินค้าเกษตร ฯลฯ ถนนวงแหวนรอบกลาง และถนนสายเชียงใหม่-แม่โจ้ ทำเลทองของหมู่บ้านจัดสรร ทำเลโซนฝั่งตะวันออกของเมืองบนถนนซูเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ตั้งแต่สี่แยกศาลเด็กจนถึงสี่แยกคอนจัน กลายเป็นทำเลทองที่นักลงทุนทั้งท้องถิ่น ชาวไทย และต่างชาติ เข้ามาจับจองมากที่สุด

ตลาดบ้านที่อยู่อาศัยเชียงใหม่มีแนวโน้มที่ดีในปีพ.ศ. 2555 และยาวไปถึงปี พ.ศ. 2558 ผู้ประกอบการเองต้องทำการบ้านมากขึ้น ด้านราคาที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ไม่สูงมาก เมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต ดังแสดงในตารางที่ 1.1 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์(ที่ดิน)ทั่วประเทศช่วง ปี 2555-2558 จะเห็นได้ว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในภาคเหนือต่ำกว่าภาคอื่นๆ เช่น ภาคใต้ และภาคตะวันออก ที่มีเมืองใหญ่อย่างภูเก็ต และพัทลุงตั้งอยู่

ตารางที่ 1.1 สรุปอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบบัญชี ปี พ.ศ. 2555 - 2558 (จำแนกตามภาค)

ลำดับที่	ภาค	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ย (ร้อยละ)
1	ภาคใต้	32.25
2	ภาคตะวันออก	26.04
3	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	22.58
4	ภาคตะวันตก	15.55
5	ภาคเหนือ	14.84
6	ภาคกลาง	12.90

ที่มา : การเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศปี 2555 ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โดยแนวโน้มก็จะสูงขึ้นเรื่อยๆตามความเจริญ ที่ดินในเมืองชั้นในของเมืองเชียงใหม่ก็จะแพงขึ้นดังภาพที่ 1.1 ส่วนอาคารสูง คอนโดก็จะมีราคาเพิ่มขึ้นเพราะสร้างยากขึ้น แต่ก็จะมีผู้สร้างเพิ่มขึ้นและมีผู้ซื้อตามมา แต่ผู้ซื้อแนวราบแนวสูงจะแบ่งพื้นที่กันพอสมควร ตอนนี้ผู้ประกอบการจากกรุงเทพฯและพื้นที่อื่นๆ เข้ามาในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่มากขึ้นโดยมากขยับขยายมาจากปัญหาน้ำท่วม ทั้งนี้เพราะราคาที่ดินที่ไม่สูงมาก โดยเชียงใหม่จะอยู่ตารางวาในหลักหมื่น แต่กรุงเทพฯอยู่ในราคาหลักแสน โอกาสในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ทำได้อีกมาก



ตำบล	ประเมินปี'51-54 (%)	ประเมินปี'55-58 (%)	ประเมิน/ตร.ว.	เสนอขาย/ตร.ว.
เมืองเชียงใหม่	0.00	49.00	40,000-250,000	<b>39,377-75,000</b>
สันทราย	0.95	14.02	12,000-20,000	<b>13,707-48,000</b>
สันกำแพง	0.69	6.20	15,000-39,500	<b>18,234-49,000</b>
ดอยสะเก็ด	2.36	2.51	7,000-31,500	<b>3,964-18,546</b>
แมริม	9.01	8.27	10,000-51,500	<b>8,663-33,333</b>
หางดง	5.95	11.00	10,000-20,000	<b>8,663-33,333</b>
สารภี	2.33	15.26	10,000-25,500	<b>8,942-15,000</b>

หมายเหตุ - ประเมินปี'51-54, 55-58 เป็นราคาเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลง

ที่มา : บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ภาพที่ 1.1 ราคาประเมินที่ดินเชียงใหม่ 7 ตำบล

การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ที่มากเพิ่มมากขึ้นส่งผลให้ธุรกิจประเภทบ้านจัดสรรมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นด้วย ทั้งนี้เนื่องจากผังเมืองรวมมีความชัดเจน ตลาดมีศักยภาพสูง ผู้บริโภคมีกำลังซื้อ และมีความต้องการที่อยู่อาศัยแบบโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มสูงขึ้น จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เสนอข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่าในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่มีที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 149 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการทั้งสิ้นประมาณ 19,800 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 105 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านเดี่ยว โดยโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในรอบ 5 เดือนล่าสุด อยู่ในอำเภอสันทราย 4 โครงการ อำเภอเมือง 2 โครงการ และอำเภอแมริม 1 โครงการ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2556: ออนไลน์)

จากข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ พบว่ามีจำนวนผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อจัดจำหน่ายในปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 มีจำนวน 47 โครงการ โดยมีขนาดของพื้นที่แบ่งได้เป็น ขนาดเล็ก มีจำนวน 26 โครงการ และ ขนาดกลางมีจำนวน 21

โครงการ ที่ได้รับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน (สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่, ฝ่ายทะเบียน ,2556: เพิ่มข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน)

โดยปัจจัยที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรคือมีความสะดวกประหยัดเวลาไม่เสียค่าใช้จ่ายในการออกแบบลดปัญหาในการหาสถาปนิก และผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมถึงการคำนึงถึงด้านทำเลพื้นที่ รูปแบบบ้าน วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างบ้าน ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของโครงการบ้านจัดสรร

ในส่วนของผู้รับเหมาก่อสร้าง ก็ถือเป็นปัจจัยสำคัญอีกอย่างหนึ่งที่มีอิทธิพลชีวิตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการบ้านจัดสรร ได้เป็นอย่างดี เนื่องจากผู้รับเหมาเป็นกำลังหลักสำคัญที่จะสร้างสรรค์ ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ต้นทุนต่ำ และมีความได้เปรียบทางด้านเวลาโครงการใดที่มีผู้รับเหมาที่ดี มีแนวโน้มที่จะไม่ก่อให้เกิดปัญหา และสามารถทำงาน ได้แล้วเสร็จตามที่โครงการกำหนดจึงเป็นโครงการที่อยู่ได้อย่างมีกำไรและมีโอกาสประสบความสำเร็จมากกว่าโครงการอื่นๆ ด้วยเหตุนี้ การสรรหาผู้รับเหมาที่มีคุณภาพมาร่วมงานจึงเป็นเรื่องสำคัญ ที่โครงการบ้านจัดสรรควรให้ความสำคัญใส่ใจโครงการบ้านจัดสรรเป็นโครงการก่อสร้างที่ก่อสร้างบ้าน จำนวนหลายยูนิต มีข้อจำกัดในการก่อสร้างโครงการใหญ่ๆที่มีศักยภาพเพียงพอในการดำเนินงานก่อสร้าง มีแรงงานที่มงานก่อสร้างเพียงพอเหมาะสมกับสภาพงาน แต่บางโครงการ ไม่สามารถดำเนินงานก่อสร้างได้ เนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องแรงงาน ที่มงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทำให้ไม่สามารถสร้างบ้านให้แก่ผู้บริโภคได้ตามต้องการ จึงจำเป็นต้องใช้บริการผู้รับเหมาจากแหล่งภายนอก มาดำเนินการก่อสร้าง เพื่อให้เสร็จทันตามเวลาที่กำหนด และมีคุณภาพของงานก่อสร้างตรงตามที่ได้สัญญากับผู้ซื้อ เมื่อโครงการบ้านจัดสรรต้องใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างจากแหล่งภายนอกทำการก่อสร้างบ้านภายในโครงการ ซึ่งปัจจุบันการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ยังไม่มีความชัดเจนในเรื่องการให้ความสำคัญของปัจจัยการคัดเลือกผู้รับเหมาบางส่วนยังคงยึดหลักการรู้จักคุ้นเคย กับผู้รับเหมาหลักในโครงการ อาจทำให้เกิดปัญหาตามมาได้หากไม่มีเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่ชัดเจน อาทิ ปัญหาผู้รับเหมาที่งานก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่วางไว้ งานล่าช้าการใช้วัสดุไม่มีคุณภาพ เป็นต้น จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ในรอบหลายปีที่ผ่านมา การร้องเรียนเกี่ยวกับปัญหาด้านอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ผ่านสำนักงาน สคบ.มากเป็นอันดับต้น ๆ โดยตลอด โดยเรื่องร้องเรียนที่มาจากผู้ซื้อ “บ้านจัดสรร-อาคารชุด-ทาวน์เฮาส์-อาคารพาณิชย์” ปี 2555 มีสถิติเรื่องร้องเรียนจากผู้ซื้อโครงการจัดสรรในทุกประเด็นปัญหาารวมกัน มีทั้งหมด 1,433 ราย เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 30 ส่วนใหญ่เกิดจาก ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมกับผู้ซื้อ เช่นการกำหนดวงเงินไม่สัมพันธ์กับวงงาน การใช้วัสดุก่อสร้างไม่ตรงกับที่โครงการกำหนด การใช้วัสดุไม่มีคุณภาพ การไม่

รับผิดชอบแก้ไขความชำรุดบกพร่อง การก่อสร้างล่าช้า และการทิ้งงานของผู้รับเหมา (เดลินิวส์, 2556:ออนไลน์) อย่างเช่นประเด็นปัญหาความบกพร่องของคุณภาพงานผนังก่ออิฐฉาบปูนของห้องชุดในโครงการ เดอะเบส สุขุมวิท 77 ทางคณะกรรมการโครงการคอนโดมิเนียม บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้ทำการแถลงถึงสาเหตุประเด็นปัญหาที่ลูกค้าของโครงการตรวจพบว่า ผนังห้องมีโพมอดอยู่ในช่องผนัง ถือเป็นความประมาทเลินเล่อของช่าง เฉพาะบุคคล (Human Error) ซึ่งเป็นผู้รับเหมารายย่อย ที่ผู้รับเหมาหลักจ้างมาอีกทีหนึ่ง แต่ยืนยันไม่ส่งผลกระทบต่อความแข็งแรงอย่างแน่นอน (รายงานพิเศษบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน), 2556:ออนไลน์) จากปัญหาที่เกิดขึ้นกับโครงการบ้านที่อยู่อาศัยดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ธุรกิจ ของโครงการทำให้ธุรกิจนั้นไม่น่าเชื่อถือและไม่เป็นที่ยอมรับ นำมาซึ่งปัญหาอื่นๆตามมาอีก

จากที่ได้กล่าวมาผู้ศึกษามีสนใจที่จะศึกษา เกณฑ์การตัดสินใจคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้กระบวนการตัดสินใจแบบวิเคราะห์ลำดับชั้น (AHP) มาใช้วิเคราะห์ ซึ่งกระบวนการนี้สามารถวิเคราะห์ปัญหาการตัดสินใจแบบหลายหลักเกณฑ์สามารถทำการประเมินข้อมูลทั้งแบบเชิงปริมาณและคุณภาพได้อย่างมีเหตุผลสอดคล้องกัน สามารถนำค่าน้ำหนักความสำคัญไปใช้ในการคัดเลือกผู้รับเหมา และพิจารณาปัจจัยใดที่เข้าของโครงการให้มีความสำคัญมากหรือน้อยและสามารถพัฒนาแนวทางการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

เพื่อเปรียบเทียบหาลำดับความสำคัญของหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

## 1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1.3.1. เพื่อให้ทราบถึงเกณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

1.3.2. เพื่อให้โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ได้ทราบเกณฑ์การตัดสินใจในการเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

1.3.3. เพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทราบว่าบริษัทควรจะพัฒนาปัจจัยใดเพื่อจะได้รับเลือกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง และนำไปใช้วางกลยุทธ์ของธุรกิจให้มีประสิทธิภาพ

#### 1.4 นิยามศัพท์

กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP) หมายถึง กระบวนการที่ใช้ในการวัดค่าระดับของการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และให้ผลการตัดสินใจที่ถูกต้องตรงกับเป้าหมายของการตัดสินใจมากที่สุด

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง หมายถึง กระบวนการพิจารณาให้ได้มาซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมบ้านจัดสรร โดยพิจารณาจากเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาจัดอันดับเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่ดีที่สุดสำหรับการตัดสินใจเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

โครงการบ้านจัดสรร หมายถึง โครงการบ้านจัดสรรรูปแบบประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ บ้านแถว ในจังหวัดเชียงใหม่ ในการศึกษาครั้งนี้ทำการคัดเลือกโครงการบ้านจัดสรรตามขนาด และเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2544



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved