



Developing Residential Construction Models for Small Home Building Companies to Enhance Credibility and Competitiveness

¹ Cherdkiat Kaewkamnerd, ¹Chaiporn Supahitanukool & ¹Supapradit Marsong
¹ Pathumthani University

*Corresponding author: chaiporn.s@ptu.ac.th

Received
27/06/2025

Reviewed
25/08/2025

Revised
28/08/2025

Accepted
29/08/2024

Abstract

This research sought to examine the factors and survey data on the construction procedures according to the residential building standards of small-scale house construction companies. The goal was to develop construction methods that enhance competitiveness and build credibility among small-scale house builders in the construction industry. Data was collected from 30 residential construction projects in Thailand across 30 companies using questionnaires and in-depth interviews. Construction experts identified internal and external factors.

The research revealed that internal factors related to structural work, architecture, plumbing-sanitation systems, electrical systems, air conditioning, interior decoration, and others impacted the construction methods. External factors, such as changes in laws related to residential construction, were also taken into consideration. The study results indicated that issues such as a shortage of skilled labor and poor cost management were key factors affecting small construction companies. Moreover, the study highlighted the potential of technology, programs, and innovations such as Building Information Modeling (BIM) and Modular construction in addressing these challenges and improving the efficiency of construction projects.

The survey results regarding the role of the government in supporting small construction companies showed that the operators most desired knowledge and training (82 people, 27.4%). This research underscores the urgent need for knowledge and training in these companies, highlighting its importance for their growth and success.

Keywords: Small Home Building Companies; Residential Construction; Credibility; Capacity Development; Construction Factors.



การพัฒนาแบบการก่อสร้างบ้านพักอาศัยสำหรับบริษัทสร้างบ้านขนาดเล็ก เพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือและความสามารถในการแข่งขัน

¹เชิดเกียรติ แก้วกำเนิด, ^{2*}ชัยพร สุภาพิตานกุล และ ³ศุภประดิษฐ์ มาสงค์

¹ มหาวิทยาลัยปทุมธานี

*ผู้รับผิดชอบ: อีเมลล์ chaiporn.s@ptu.ac.th

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยและข้อมูลเชิงสำรวจรูปแบบขั้นตอนการก่อสร้างตามมาตรฐานบ้านพักอาศัยของบริษัทสร้างบ้านขนาดเล็ก เพื่อนำมาพัฒนาแนวทางการก่อสร้างที่เพิ่มความสามารถในการแข่งขันและเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือในอุตสาหกรรมก่อสร้างของบริษัทสร้างบ้านขนาดเล็ก โดยได้ศึกษาข้อมูลจากโครงการก่อสร้างบ้านพักอาศัยในประเทศไทยจำนวน 30 โครงการจาก 30 บริษัท ผ่านการใช้แบบสอบถามและการสัมภาษณ์เชิงลึก กำหนดปัจจัยภายในและภายนอกโดยผู้เชี่ยวชาญด้านการก่อสร้างอาคาร พบว่าปัจจัยภายในที่เกี่ยวข้องกับหมวดงานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม ระบบประปา-สุขาภิบาล ไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ตกแต่งภายใน และอื่นๆ มีผลต่อรูปแบบการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังพิจารณาถึงปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการก่อสร้างบ้านพักอาศัย ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือคุณภาพ (ค่าเฉลี่ย 4.71) และการบริหารจัดการต้นทุนที่ไม่ดี (ค่าเฉลี่ย 3.81) เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อบริษัทก่อสร้างขนาดเล็ก นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยี โปรแกรม นวัตกรรม Building Information Modeling (BIM) และการก่อสร้างแบบ Modular (ค่าเฉลี่ย 33.4) มาใช้ในการดำเนินงานโครงการ เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ผลการศึกษาจากแบบสอบถามเกี่ยวกับบทบาทของภาครัฐในการสนับสนุนบริษัทก่อสร้างขนาดเล็กพบว่า การให้ความรู้และการฝึกอบรม (82 คน, ร้อยละ 27.4) เป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการต้องการมากที่สุด ผลการวิจัยนี้สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาศักยภาพของบริษัทก่อสร้างขนาดเล็ก

คำสำคัญ: บริษัทสร้างบ้านขนาดเล็ก; การก่อสร้างบ้านพักอาศัย; ความน่าเชื่อถือ; การพัฒนาศักยภาพ; ปัจจัยการก่อสร้าง

บทนำ

อุตสาหกรรมการก่อสร้างเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยเฉพาะในด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็กมีบทบาทในการให้บริการที่ยืดหยุ่นและตอบสนองความต้องการเฉพาะในระดับท้องถิ่น (Chinrungrueng et al., 2020; Yossomsakdi & Kanitpong, 2023) จากรายงานของธนาคารกรุงศรีอยุธยา (2567) คาดการณ์ว่าการลงทุนในภาคการก่อสร้างจะเติบโตเฉลี่ย 3.0–4.0% ต่อปี โดยได้รับแรงหนุนจากโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เช่น EEC และระบบขนส่งมวลชนในเขตเมือง (Phanphairoj & Theerakorn, 2021) อย่างไรก็ตาม บริษัทขนาดเล็กยังเผชิญข้อจำกัดด้านเงินทุน แรงงาน และความผันผวนของต้นทุนวัสดุ ซึ่งส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการแข่งขัน (Sittichok & Meesad, 2022; Charoensuk et al., 2021) ข้อมูลล่าสุดยังชี้ว่าบริษัทจำนวนมากขาดแผนกลยุทธ์และไม่สามารถปรับตัวต่อเทคโนโลยีดิจิทัล เช่น BIM หรือระบบบริหารโครงการได้อย่างทันทั่วถึง (Phusavat & Kess, 2021) งานวิจัยที่ผ่านมาชี้ให้เห็นว่า การนำแนวทางการจัดการที่เป็นระบบ การฝึกอบรมบุคลากร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศสามารถช่วยยกระดับประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันได้อย่างชัดเจน (Arayaphong, 2020; Somboonsuk et al., 2021; Wiboonrat & Pochai, 2022; Homsombat & Sittiphon, 2023) ดังนั้น งานวิจัยฉบับนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจและวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็กในประเทศไทย เพื่อเสนอแนวทางการบริหารจัดการที่สอดคล้องกับบริบทปัจจุบัน และส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนในภาคธุรกิจนี้

วิธีการวิจัย

1. วัตถุประสงค์การวิจัย

1.1 เพื่อศึกษาปัจจัยและข้อมูลเชิงสำรวจรูปแบบขั้นตอนการก่อสร้างตามมาตรฐานบ้านพักอาศัยของบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็ก

1.2 เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการก่อสร้างบ้านพักอาศัยสำหรับบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็ก เพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือและความสามารถในการแข่งขัน

2. สมมติฐานในการวิจัย

2.1 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ ได้แก่ การบริหารทรัพยากรบุคคล การบริหารการเงิน การบริหารโครงการ การตลาด การใช้เทคโนโลยี และการบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า มีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับระดับความน่าเชื่อถือและความสามารถในการแข่งขันของบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็ก

2.2 รูปแบบการบริหารจัดการที่ได้รับการพัฒนาจากผลการวิจัย มีอิทธิพลในเชิงบวกต่อการส่งเสริมความน่าเชื่อถือและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็กอย่างมีนัยสำคัญ

3. กรอบแนวคิดในการวิจัย

การวิจัยนี้ อ้างอิงกรอบแนวคิดจากทฤษฎี 4M 1E (Man, Material, Method, Machine, Environment), ทฤษฎี Lean Construction เพื่อเน้นการลดขั้นตอนที่ไม่จำเป็นในกระบวนการก่อสร้าง และ Fishbone Dia-gram เพื่อระบุสาเหตุของปัญหาต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจ โดยใช้เป็นพื้นฐานในการพัฒนารูปแบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ

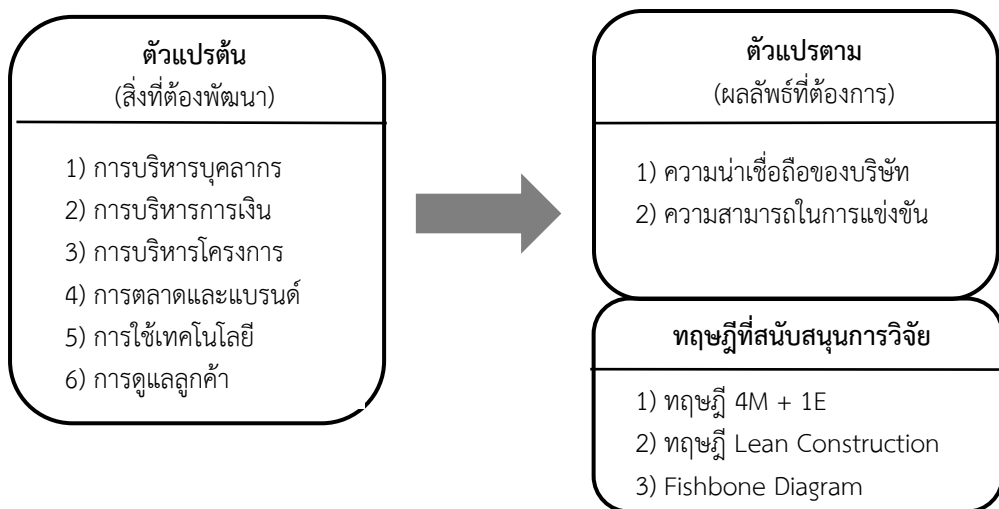


Figure 1. Conceptual Framework for Enhancing Credibility and Competitiveness of Small-Scale Homebuilding Companies

4.ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงผสมผสาน (Mixed-Methods Research) โดยผนวกวิธีวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพเข้าด้วยกัน เพื่อพัฒนารูปแบบการบริหารจัดการที่เหมาะสมสำหรับบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็ก โดยมุ่งเน้นการเพิ่มความน่าเชื่อถือและความสามารถในการแข่งขัน

4.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วยผู้เกี่ยวข้องในธุรกิจรับสร้างบ้านขนาดเล็ก จำนวน 200 คน ได้แก่ ผู้ประกอบการ 100 คน ลูกค้า 60 คน ผู้เชี่ยวชาญ 20 คน และพนักงานในองค์กร 20 คน โดยบริษัทที่เข้าร่วมต้องมีพนักงานไม่เกิน 50 คน ทุนจดทะเบียนไม่เกิน 5 ล้านบาท และให้บริการก่อสร้างบ้านแนวราบตามแบบเฉพาะ การเลือกกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการแบบเจาะจง (Purposive Sampling) โดยพิจารณาจากคุณสมบัติที่ตรงกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย เช่น มีประสบการณ์ในการบริหารหรือให้บริการบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็ก หรือมีความเชี่ยวชาญด้านการก่อสร้างและการจัดการโครงการ ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างได้จากฐานข้อมูลของสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน หน่วยงานท้องถิ่น และเครือข่ายวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง

4.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยนี้ใช้เครื่องมือหลัก 5 ประเภท ได้แก่ (1) แบบสอบถามสำหรับลูกค้าและผู้ประกอบการ เพื่อเก็บข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับความน่าเชื่อถือและความสามารถในการแข่งขัน (2) การสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้บริหารและผู้เชี่ยวชาญ เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกด้านการบริหาร (3) การสนทนากลุ่ม (4) การสังเกตการณ์หน้างานในโครงการจริง และ (5) การวิเคราะห์เอกสารเพื่อจัดทำกรอบแนวคิดการวิจัย ข้อมูลภาคสนามได้จากการสำรวจบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็กจำนวน 30 บริษัท โดยวิเคราะห์ปัจจัยภายใน เช่น งานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม ระบบไฟฟ้า ประปา ปรับอากาศ และตกแต่งภายใน

และปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อกำหนดด้านก่อสร้าง ข้อมูลทั้งหมดถูกนำมาวิเคราะห์เพื่อพัฒนารูปแบบการบริหารที่เหมาะสมและยั่งยืน

4.3 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลมีลักษณะเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) ใช้วิธีการประมวลผลข้อมูลด้วยโปรแกรม SPSS วิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย (Mean) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation: SD) (ธานินทร์ ศิลป์จารุ, 2552)

การหาเครื่องมือหาความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยการหาดัชนีความสอดคล้อง (IOC) โดยสูตร

$$IOC = \sum R / N \quad (1)$$

การกำหนดเกณฑ์การแปลความหมายเพื่อจัดระดับคะแนนเฉลี่ยค่าประสิทธิภาพกำหนดเป็นช่วงคะแนน ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย 4.50 – 5.00 แปลความว่า ระดับมากที่สุด

คะแนนเฉลี่ย 3.50 – 4.49 แปลความว่า ระดับมาก

คะแนนเฉลี่ย 2.50 – 3.49 แปลความว่า ระดับปานกลาง

คะแนนเฉลี่ย 1.50 – 2.49 แปลความว่า ระดับน้อย

คะแนนเฉลี่ย 1.00 – 1.49 แปลความว่า ระดับน้อยที่สุด

การสนทนากลุ่ม (Focus Group) ผู้วิจัยได้กำหนดใช้เทคนิคการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพที่ใช้การสนทนาแบบกลุ่มเพื่อรวบรวมความคิดเห็น มุมมอง ประสบการณ์ ตามรายละเอียดหัวข้อที่กำหนด

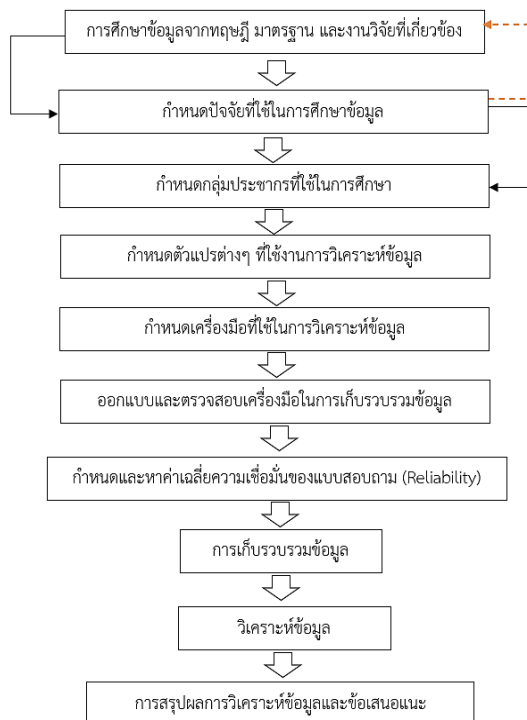


Figure 2. Research Process Framework for Developing a Management Model in Small-Scale Construction Business

ผลการวิจัยและอภิปรายผลการวิจัย

1. ผลการวิเคราะห์จากแบบสอบถาม

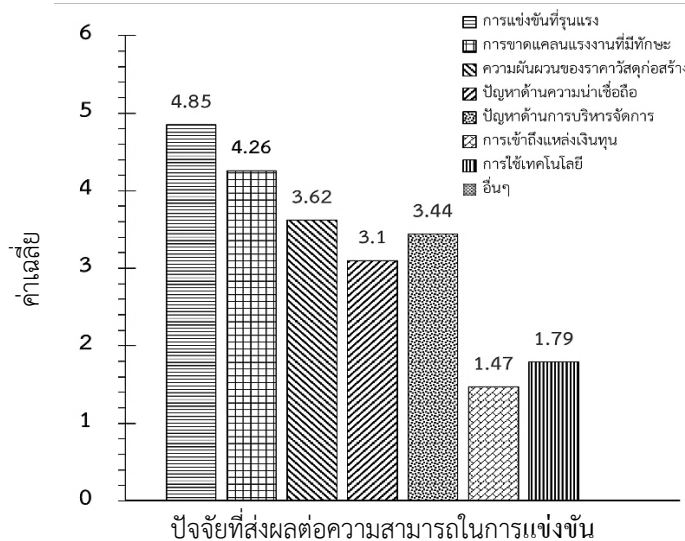


Figure 3. Mean Scores of Factors Influencing the Competitiveness of Small-Scale Homebuilding Companies

ผลการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็กในระดับสูง ได้แก่ การแข่งขันที่รุนแรง (ค่าเฉลี่ย 4.85) การขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะ (4.26) และความผันผวนของราควัสดุก่อสร้าง (3.62) ซึ่งสะท้อนถึงแรงกดดันด้านต้นทุนและทรัพยากรที่บริษัทต้องเผชิญ ขณะที่ปัญหาด้านการบริหารจัดการและความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับปานกลาง ส่วนปัจจัยด้านการเข้าถึงแหล่งเงินทุน (1.79) และการใช้เทคโนโลยี (1.47) มีผลกระทบน้อยที่สุด อาจเนื่องจากข้อจำกัดด้านเงินทุนหรือขาดความรู้ในการประยุกต์ใช้เทคโนโลยี ทั้งนี้ ผลลัพธ์ข้างต้นสอดคล้องกับงานวิจัยของ Supaporn & Wisitthinithikitcha (2022) ซึ่งชี้ให้เห็นว่าปัจจัยภายนอกที่ควบคุมได้ยาก เช่น สภาพการแข่งขันและแรงงานฝีมือ เป็นอุปสรรคสำคัญต่อการเติบโตของบริษัทขนาดเล็ก และตอกย้ำถึงความจำเป็นในการเสริมสร้างทักษะแรงงาน ควบคุมต้นทุน และพัฒนากลยุทธ์การบริหารจัดการเพื่อรองรับการแข่งขันอย่างยั่งยืน (Figure 3)

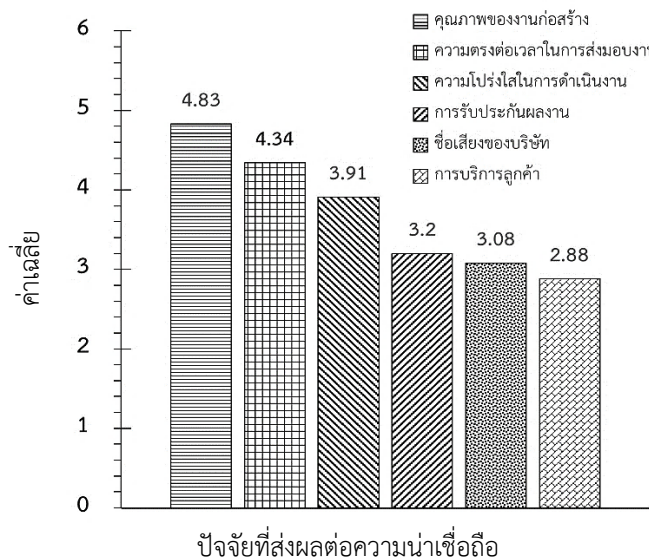


Figure 4. Mean Scores of Factors Influencing the Credibility of Small-Scale Homebuilding Companies

จากผลการวิเคราะห์พบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อความน่าเชื่อถือของบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็กในระดับสูง ได้แก่ คุณภาพของงานก่อสร้าง (ค่าเฉลี่ย 4.83) ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน (4.34) และความโปร่งใสในการดำเนินงาน (3.91) ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าลูกค้าให้ความสำคัญกับผลลัพธ์ของงานและกระบวนการดำเนินงานที่มีมาตรฐานและตรวจสอบได้ โดยเฉพาะคุณภาพงานซึ่งเป็นตัวชี้วัดสำคัญในการสร้างความไว้วางใจในระยะยาว ขณะที่ปัจจัยด้านการรับประกันผลงาน (3.20) ชื่อเสียงของบริษัท (3.08) และการบริการลูกค้า (2.88) ได้รับคะแนนเฉลี่ยต่ำกว่า ซึ่งอาจเกิดจากประสบการณ์ตรงของลูกค้าที่มีภักดีจากผลงานจริงมากกว่าข้อมูลภาพลักษณ์หรือบริการหลังการขาย ผลลัพธ์เหล่านี้สอดคล้องกับงานวิจัยของ Pichityuth (2019) ที่พบว่าคุณภาพของงานก่อสร้างและความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงานเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจใช้บริการของลูกค้าในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ การศึกษาของ Trakulchawalit & Sutamueang (2012) ยังชี้ให้เห็นว่าความน่าเชื่อถือของบริษัทรับสร้างบ้านมีความสัมพันธ์กับคุณภาพของงานและความสามารถในการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น การเสริมสร้างความน่าเชื่อถือของบริษัทควรให้ความสำคัญกับการควบคุมคุณภาพงาน การบริหารเวลาอย่างมีประสิทธิภาพ และการดำเนินงานที่โปร่งใสเป็นหลัก (Figure 4)

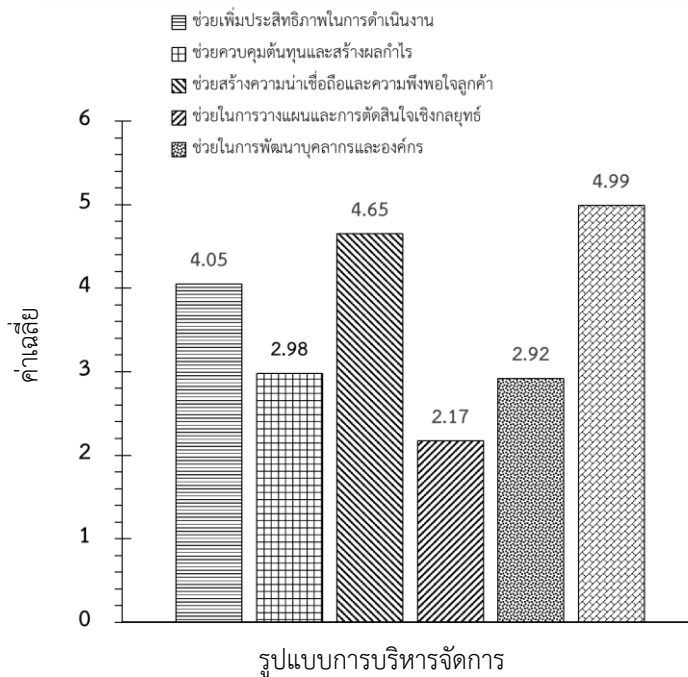


Figure 5. Mean Scores of Effective Management Practices Important to the Success of Small-Scale Homebuilding Businesses

จากผลการวิเคราะห์พบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความสำเร็จของธุรกิจรับสร้างบ้านขนาดเล็กมากที่สุดคือ การพัฒนาบุคลากรและองค์กร (ค่าเฉลี่ย 4.99) รองลงมาคือ การสร้างความน่าเชื่อถือและความพึงพอใจของลูกค้า (4.65) และการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (4.05) ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าความสำเร็จของธุรกิจขึ้นอยู่กับความสามารถของแรงงาน ทักษะของทีมงาน และการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการลูกค้าได้อย่างมีคุณภาพ ในทางกลับกัน ปัจจัยด้านการควบคุมต้นทุนและการวางแผนเชิงกลยุทธ์มีค่าเฉลี่ยต่ำ (2.98 และ 2.17 ตามลำดับ) ซึ่งอาจเกิดจากข้อจำกัดด้านทรัพยากรของผู้ประกอบการขนาดเล็กที่ยังขาดระบบบริหารจัดการทางการเงินและการวางแผนระยะยาวอย่างเป็นรูปธรรม ส่งผลให้มุ่งเน้นการจัดการเฉพาะหน้าและการปฏิบัติงานในระดับโครงการมากกว่าการวางแผนเชิงกลยุทธ์ (Figure 5)

**Table 1.** Summary of Survey Results on Perceptions of Small Homebuilding Companies

ลำดับ	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย
1	การช่วยในการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาปรับใช้	4.99
2	การเกิดการแข่งขันที่รุนแรง	4.85
3	ความต้องการคุณภาพของงานก่อสร้าง	4.83
ค่าเฉลี่ยทั้งหมด		4.89

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม (Table 1) พบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญสูงสุดต่อธุรกิจรับสร้างบ้านขนาดเล็กคือ การช่วยในการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาปรับใช้ (ค่าเฉลี่ย 4.99) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการตระหนักถึงบทบาทของเทคโนโลยีในการเพิ่มประสิทธิภาพ ลดต้นทุน และยกระดับคุณภาพงาน รองลงมาคือการเกิดการแข่งขันที่รุนแรง (4.85) และความต้องการคุณภาพของงานก่อสร้าง (4.83) ซึ่งสะท้อนถึงแรงกดดันจากตลาดและความคาดหวังของลูกค้าในด้านคุณภาพและมาตรฐานงาน โดยมีค่าเฉลี่ยรวมของทั้งสามปัจจัยอยู่ในระดับสูงมาก (4.89) บ่งชี้ว่าผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการปรับตัวทั้งในเชิงเทคโนโลยีและการตอบสนองต่อการแข่งขัน เพื่อสร้างความได้เปรียบและความยั่งยืนทางธุรกิจ

Table 2. Summary of Additional Suggestions by Sample Groups on Management Approaches for Small-Scale Homebuilding Businesses

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	การจัดลำดับ
การเน้นคุณภาพของงานก่อสร้าง	4.94	1
การบริหารโครงการ (เช่น โปรแกรมบริหารจัดการโครงการก่อสร้าง)	4.84	4
การเงินและสินเชื่อ	4.33	12
การจัดการต้นทุน	4.75	8
คุณภาพของงาน	4.79	7
คุณภาพของงานก่อสร้าง	4.79	7
การออกแบบ	4.83	5
จุดแข็งของธุรกิจรับสร้างบ้านขนาดเล็ก (ความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า)	3.74	13
ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	การจัดลำดับ
จุดอ่อนของธุรกิจรับสร้างบ้านขนาดเล็ก (ข้อจำกัดด้านเงินทุน)	4.70	9
แผนการแนวทางในการขยายทางการตลาด	4.64	10
การบริหารจัดการแบบของทฤษฎีลีน (Lean Construction)	4.89	2
ข้อเสนอแนะทางการบริหารจัดการด้านต้นทุน	4.62	
ข้อเสนอแนะด้านสภาพแวดล้อมในการทำงานของบริษัท	3.62	11
ด้านที่ดีของการมีระบบการจัดการที่ดี (ด้วยการทำงานเป็นทีม Work)	4.64	10

ด้านที่ควรปรับปรุงเกี่ยวกับการจัดการระบบการทำงาน (การมี/การเพิ่มค่าสวัสดิการ	4.84	4
บริษัทควรปรับปรุงในด้านค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงาน บริษัท	4.85	3
ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมสำหรับธุรกิจรับสร้างบ้านขนาดเล็กในด้าน ความก้าวหน้าในอาชีพ	4.81	6
ค่าเฉลี่ยทั้งหมด	4.62	

ผลการวิเคราะห์ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับวิธีการบริหารจัดการธุรกิจรับสร้างบ้านขนาดเล็ก (Table 2) พบว่า ปัจจัยที่ได้รับความเห็นว่าเป็นแนวทางที่สำคัญที่สุดคือ การเน้นคุณภาพของงานก่อสร้าง (ค่าเฉลี่ย 4.94) รองลงมาคือ การบริหารโครงการ เช่น การใช้โปรแกรมบริหารจัดการโครงการก่อสร้าง (4.84) และ การฝึกอบรมและพัฒนาทักษะพนักงานของบริษัท (การให้ความร่วมมือ) (4.81) สะท้อนให้เห็นถึงความจำเป็นของระบบควบคุมคุณภาพ การใช้เทคโนโลยีในการบริหาร และการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ในการขับเคลื่อนธุรกิจ ทั้งนี้ ค่าเฉลี่ยโดยรวมของปัจจัยทั้งหมดอยู่ที่ 4.62 ซึ่งอยู่ในระดับสูงมาก แสดงถึงความเห็นพ้องของกลุ่มตัวอย่างต่อความสำคัญของการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ โดยเน้นทั้งด้านคุณภาพ ประสิทธิภาพ และการมีส่วนร่วมของบุคลากรภายในองค์กร เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเติบโตของธุรกิจ

2. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลในรูปแบบของการประชุมกลุ่ม (Focus Group)

ผู้วิจัยได้ดำเนินการจัดประชุมกลุ่ม (Focus Group) เพื่อการกำหนดการพัฒนาแนวทางการในการพัฒนารูปแบบของงานก่อสร้างบ้านพักอาศัยสำหรับบริษัทก่อสร้างขนาดเล็กที่มีต้นทุนจำกัด ดังผังแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

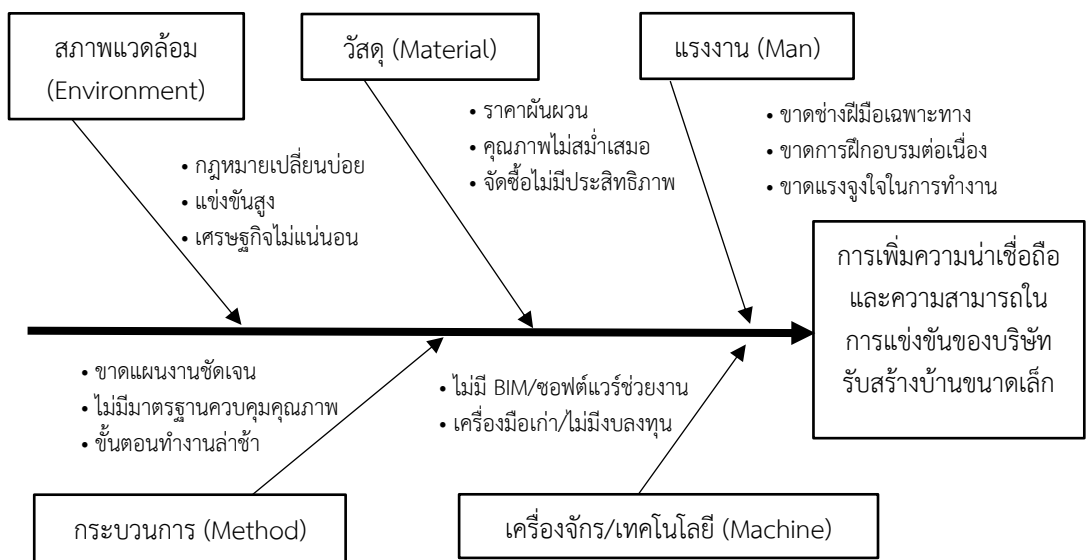


Figure 6. Fishbone Diagram: Factors Affecting the Competitiveness of Small-Scale Homebuilding Companies

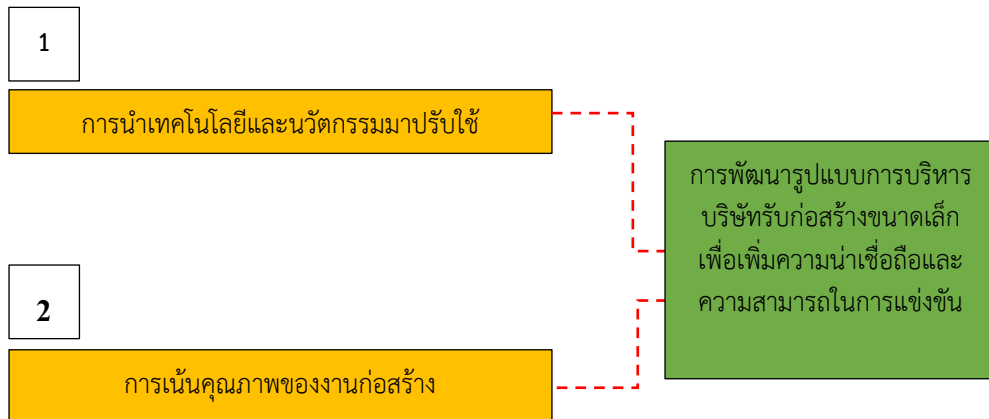


Figure 7. Comparative Analysis Chart of the Two Key Influencing Factors

จากภาพแผนผังก้างปลา (Fishbone Diagram) วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็ก โดยใช้หลัก 4M + 1E (Man, Machine, Method, Material, Environment) (Figure 6 และ Figure 7) ซึ่งเป็นแนวทางการวิเคราะห์เชิงระบบเพื่อระบุสาเหตุของปัญหาอย่างเป็นโครงสร้าง ภาพรวมของแผนผังแสดงว่าบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็กเผชิญปัญหาทั้งจากภายใน (แรงงาน เครื่องมือ ระบบงาน) และภายนอก (เศรษฐกิจ กฎหมาย วัสดุ) ซึ่งเป็นเหตุผลหลักที่ทำให้ความสามารถในการแข่งขันลดลง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลร่วมกับการประชุมกลุ่ม (Focus Group) ของผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์และโครงการก่อสร้างจำนวน 10 ท่าน พบว่า

ปัจจัยที่ 1) การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ เช่น ระบบ Building Information Modeling (BIM), ซอฟต์แวร์บริหารโครงการ, Cloud Storage, IoT, AI และ Drone ซึ่งช่วยลดข้อผิดพลาดควบคุมต้นทุน และเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน รวมถึงการนำระบบก่อสร้างแบบ Prefabrication และ Modular มาใช้เพื่อลดระยะเวลาก่อสร้างและเพิ่มความแม่นยำ

ปัจจัยที่ 2) การยกระดับคุณภาพงานก่อสร้างโดยเน้นการตรวจสอบวัสดุ ระบบโครงสร้าง ระบบไฟฟ้า-ประปา และงานตกแต่ง ควบคู่กับการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การจัดทำ Checklist ควบคุมคุณภาพ การอบรมบุคลากรตามมาตรฐานสากล และการตรวจสอบโดยหน่วยงานภายนอกเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ลูกค้า

3. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลในการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview)

การสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็ก 3 ราย พบว่าองค์กรเผชิญข้อจำกัดด้านการบริหาร งบประมาณ แรงงาน และการเข้าถึงเทคโนโลยี โดยเฉพาะเมื่อดำเนินงานแบบครบวงจรและพึ่งพาการตลาดแบบปากต่อปาก ส่งผลต่อการควบคุมต้นทุนและคุณภาพงาน ผู้เชี่ยวชาญเสนอให้พัฒนาองค์กรด้วยการใช้ ERP และ AI จัดทำ SOP และพัฒนาทักษะบุคลากร ซึ่งสอดคล้องกับข้อเสนอของ

Wiboonrat & Pochai (2022) และ Somboonsuk et al. (2021) ที่ชี้ว่าการปรับตัวด้านการจัดการและเทคโนโลยีคือปัจจัยสำคัญในการเสริมความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจขนาดเล็ก

สรุปผลการวิจัย

1) ผลการศึกษาพบว่า บริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็กยังคงเผชิญข้อจำกัดด้านงบประมาณ แรงงาน และระบบบริหารจัดการ โดยเฉพาะการขาดแรงงานฝีมือ ซึ่งส่งผลให้เกิดความล่าช้าและคุณภาพงานไม่สม่ำเสมอ (Mean = 4.71, S.D. = 0.45) รวมถึงการควบคุมต้นทุนที่ไม่มีประสิทธิภาพ (Mean = 3.81) และการขาดมาตรฐานควบคุมคุณภาพในขั้นตอนการก่อสร้าง (Mean = 3.74) สะท้อนถึงข้อจำกัดด้านการวางแผน การจัดซื้อ และการบริหารโครงการที่ยังต้องพัฒนา

2) จากการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ ผู้เชี่ยวชาญเสนอให้พัฒนาองค์กรด้วยการใช้เทคโนโลยี เช่น BIM ซอฟต์แวร์บริหารโครงการ Cloud Storage และระบบก่อสร้างแบบ Prefabrication และ Modular Construction ควบคู่กับการจัดทำ SOP และส่งเสริมการพัฒนาทักษะบุคลากร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ลดต้นทุน และยกระดับความน่าเชื่อถือและขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทในระยะยาว

ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยพบว่าบริษัทรับสร้างบ้านขนาดเล็กมีความต้องการสนับสนุนด้านองค์ความรู้ การฝึกอบรม และการพัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่อง ภาครัฐควรนำผลการวิจัยนี้ไปใช้ในการกำหนดแนวทางสนับสนุนที่เป็นรูปธรรม เช่น

(1) จัดตั้งโครงการอบรมเชิงปฏิบัติการสำหรับผู้ประกอบการและพนักงาน โดยเน้นการใช้เทคโนโลยี BIM ซอฟต์แวร์บริหารโครงการ และระบบก่อสร้างแบบโมดูลาร์

(2) สนับสนุนการพัฒนาระบบบริหารจัดการมาตรฐาน เช่น การจัดทำ SOP การประเมินคุณภาพ และการบริหารต้นทุน

(3) ส่งเสริมความร่วมมือระหว่างหน่วยงานรัฐและเอกชนในการพัฒนาศักยภาพแรงงาน และ

(4) พิจารณาสีทธิประโยชน์ทางภาษีหรือเงินอุดหนุนสำหรับบริษัทที่มีการลงทุนด้านการพัฒนาทักษะบุคลากรอย่างต่อเนื่อง

การดำเนินนโยบายในลักษณะนี้จะช่วยยกระดับความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการขนาดเล็กอย่างยั่งยืน และสร้างระบบนิเวศที่เอื้อต่อการเติบโตของธุรกิจก่อสร้างในระดับท้องถิ่น

References

- Arayaphong, P. (2020). The development of management strategies for small-scale housing contractors in Thailand. *Journal of Construction Management*, 36(2), 45–56.
- Bank of Ayudhya. (2024). *Construction Industry Trend Report 2024–2026. Economic and Industrial Research Department*. Bank of Ayudhya.



- Charoensuk, S., Punsiri, P., & Saengchai, S. (2021). Barriers and challenges for Thai SMEs in the construction sector. *Journal of Urban Planning and Development*, 147(4), 05021025.
- Chinrungrueng, C., Jiravanstit, P., & Piyaphongkul, S. (2020). Small contractors in Thailand: Role, competitiveness, and future opportunities. *International Journal of Construction Engineering and Management*, 9(2), 29–35.
- Homsombat, W., & Sittiphol, C. (2023). ICT adoption and competitiveness of local contractors in Thailand. *Thai Journal of Technological Innovation*, 11(1), 22–35.
- Phanphairoj, K., & Theerakorn, P. (2021). Urban expansion and its implication on housing construction SMEs. *Journal of Built Environment Research*, 17(1), 12–21.
- Phusavat, K., & Kess, P. (2021). Digital readiness of Thai SMEs in construction. *International Journal of Innovation and Technology Management*, 18(6), 2150041.
- Sittichok, S., & Meesad, P. (2022). Financial challenges of Thai small construction firms. *Journal of Southeast Asian Economics*, 10(3), 64–74.
- Somboonsuk, B., Phochanachai, N., & Chueasong, N. (2021). Lean construction adoption among small-scale contractors in Thailand. *Journal of Architecture and Construction*, 8(4), 198–207.
- Sompee, S. & Wisitthanithikit, C. (2022). Marketing mix factors affecting the decision to select a factory extension contractor in Bangkok. *Journal of Business and Economics Research, Rambhai Barni Rajabhat University*, 8(2), 127–142.
- Suthirot, P. (2019). *Factors influencing the decision to choose the services of home construction companies in Bangkok* (Master of Business Administration Thesis). Ramkhamhaeng University.
- Trakulchawalit, C., & Suthamueang, K. (2012). Factors affecting the credibility of home construction companies in Chiang Mai Province. *Chiang Mai University Research and Development Journal*, 3(1), 45–54.
- Wiboonrat, M., & Pochai, P. (2022). Strategies for enhancing local contractor performance under competitive pressure. *Journal of Business and Construction Innovation*, 6(2), 83–94.
- Yossomsakdi, S., & Kanitpong, K. (2023). Improving capacity and trustworthiness of small-scale housing contractors through structured quality assurance. *Engineering Journal*, 27(1), 15–27.

