

## บทที่ 4

### การศึกษากาการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา

#### 4.1 การกำหนดวิธีการศึกษา และการรวบรวมข้อมูล

##### □ เกณฑ์การคัดเลือกอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา

1. เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าในราคาซื้อขายไม่ต่ำกว่า 50,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
2. มีการเข้าอยู่อาศัยมาแล้วไม่ต่ำกว่า 1 ปี และยังมีผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน
3. มีที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร

##### □ จำนวนและการแบ่งกลุ่มกรณีศึกษา

หลังจากคัดเลือกอาคารชุดพักอาศัยที่ผ่านเกณฑ์ที่กำหนด จึงได้อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา

ทั้งหมด 12 อาคาร

และทำการแบ่งกลุ่มกรณีศึกษาเป็น 2 กลุ่มดังนี้

1. กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการอาคารโดยบริษัทคนไทย 6 อาคาร  
โดยจะแทนชื่ออาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัท ก เป็น อาคาร ก1. ก2. ก3  
และแทนชื่ออาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัท ข เป็น อาคาร ข1. ข2. ข3
2. กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการอาคารโดยบริษัทคนต่างชาติ 6 อาคาร  
โดยจะแทนชื่ออาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัท A เป็น อาคาร A1. A2. A3  
และแทนชื่ออาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัท B เป็น อาคาร B1. B2. B3

ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยมุ่งหวังจะเก็บข้อมูลของกรณีศึกษาทั้ง 2 กลุ่มให้มีจำนวนเท่ากันและไม่มีจำนวนมากเกินไป เนื่องจากผู้วิจัยต้องการให้การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อการศึกษาเปรียบเทียบเป็นไปอย่างกระชับและชัดเจนในทุกประเด็น

##### □ ประชากร

ประชากรในการสัมภาษณ์คือ ผู้บริหารระดับสูงของทุกบริษัทที่เป็นกรณีศึกษา

##### □ วิธีการศึกษา

1. ข้อมูลปฐมภูมิ โดยการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคาร ของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา
2. ข้อมูลทุติยภูมิ โดยการศึกษา เอกสารเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคาร ของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา

##### □ ประเด็นในการศึกษา

1. ข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้นของแต่ละอาคาร

2. การบริหารจัดการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงปัจจุบัน
3. รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังเข้าอยู่อาศัยในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา
4. สถานภาพทางการเงินของอาคาร

จากการเก็บข้อมูลอาคารที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 2 กลุ่ม สามารถเก็บข้อมูลและอภิปรายผลตามประเด็นต่างๆ ได้ดังนี้

#### 4.2 กรณีศึกษา : อาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการอาคารหลังการเข้าอยู่อาศัยโดยบริษัทคนไทย

##### 4.2.1 ข้อมูลพื้นฐานของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา

###### □ ข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ

ตารางที่ 4.1 แสดงข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ชื่ออาคาร / ข้อมูลเบื้องต้น	อายุอาคาร (ปี)	โครงสร้างอาคาร	จำนวนชั้น (ชั้น)	จำนวนห้องชุด (ห้องชุด)
ก 1	12	ค.ส.ล.	30 ชั้น	57
ก 2	15	ค.ส.ล.	18 ชั้น 2 อาคาร	180
ก 3	11	ค.ส.ล.	34 ชั้น	103
ข1	2	ค.ส.ล.	8 ชั้น 3 อาคาร	155
ข2	10	ค.ส.ล.	30 ชั้น	285
ข3	7	ค.ส.ล.	8 ชั้น 4 อาคาร	156
เฉลี่ย	9.5	ค.ส.ล.	21.3	156

จากตารางที่ 4.1 พบว่า อาคารในกลุ่มนี้มีอายุอาคาร เฉลี่ยประมาณ 9.5 ปี และพบว่าอาคารที่มีอายุมากที่สุดคือ 15 ปี และอาคารที่มีอายุอาคารน้อยที่สุด คือ 2 ปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าอาคารส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้มีอายุอาคารมากกว่า 10 ปีและมีอาคารเพียง 2 แห่งที่อายุอาคารไม่เกิน 10 ปี

เป็นอาคารที่มีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีจำนวนชั้นอยู่ในระหว่าง 8-34 ชั้น จากการศึกษาพบว่าอาคารที่เข้าข่ายอาคารสูง 3 อาคาร และเป็นอาคารที่ไม่เข้าข่ายอาคารสูง 2 อาคาร และพบว่าอาคารที่มีจำนวนชั้นมากที่สุดคือ 34 ชั้น และอาคารที่มีจำนวนชั้นน้อยที่สุดคือ 8 ชั้น จำนวนชั้นเฉลี่ยของอาคารชุดในกลุ่มนี้คือ 21.3 ชั้น

อาคารในกลุ่มนี้มีจำนวนห้องชุดของอาคารชุดเฉลี่ยประมาณ 156 ห้องชุด และพบว่าอาคารที่มีจำนวนห้องชุดมากที่สุดคือ 285 ห้องชุด และอาคารที่มีจำนวนห้องชุดน้อยที่สุดคือ 57 ห้องชุด

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นทางกายภาพของอาคารชุดในกลุ่มนี้สรุปได้ว่า หากไม่เป็นอาคารชุดขนาดใหญ่ที่มีอายุอาคารมากก็จะเป็นอาคารชุดขนาดปานกลางที่มีอายุอาคารน้อย จึงทำให้จำนวนห้องชุดของอาคารชุดฯในกลุ่มนี้อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

□ **ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทระบบประกอบอาคาร**

ตารางที่ 4.2 ทรัพย์สินส่วนกลาง ประเภทระบบประกอบอาคารของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ทรัพย์สินส่วนกลาง	กลุ่มที่ 1						รวม
	ก 1	ก 2	ก 3	ข1	ข2	ข3	
ลิฟท์	●	●	●	●	●	●	6
บันไดเลื่อน			●				1
ระบบประปาสุขาภิบาล	●	●	●	●	●	●	6
ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง	●	●	●	●	●	●	6
ระบบปรับอากาศรวม	●	●					2
ระบบสัญญาณโทรทัศน์รวม				●	●		2
ระบบตู้สาขาโทรศัพท์	●	●	●	●	●	●	6
ระบบป้องกันอัคคีภัย	●	●	●	●	●	●	6
ระบบรักษาความปลอดภัย	●	●	●	●	●	●	6

จากตารางที่ 4.2 พบว่า ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทระบบประกอบอาคารที่ทุกอาคารในกลุ่มนี้มีได้แก่

1. ระบบลิฟท์
2. ระบบประปา สุขาภิบาลตามมาตรฐาน
3. ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรองตามมาตรฐาน
4. ระบบตู้สาขาโทรศัพท์รวม
5. ระบบป้องกันอัคคีภัยตามมาตรฐาน
6. ระบบรักษาความปลอดภัยตามมาตรฐาน

และพบ อาคารที่มี ระบบปรับอากาศรวม 2 อาคาร

อาคารที่มี ระบบสัญญาณโทรทัศน์รวม 2 อาคาร

อาคารที่มี บันไดเลื่อน 1 อาคาร

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีระบบประกอบอาคารพื้นฐานที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ต่างกันเพียงความเก่า และใหม่ ของระบบประกอบอาคารเท่านั้น ส่วนระบบประกอบอาคารบางระบบที่มีไม่เท่ากันนั้น พบว่าเป็นเพียงระบบที่เสริมจากระบบประกอบอาคารพื้นฐานซึ่งไม่มีความจำเป็นแต่อย่างใด

□ **ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก**

ตารางที่ 4.3 ทรัพย์สินส่วนกลาง ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดอาคารชุดที่บริหารจัดการโดย บริษัทคนไทย

ทรัพย์สินส่วนกลาง	กลุ่มที่ 1						รวม
	ก 1	ก 2	ก 3	ข 1	ข 2	ข 3	
สวนส่วนกลาง	●	●	●	●	●	●	6
สระว่ายน้ำ	●	●	●	●	●	●	6
พื้นที่สันทนาการกลางแจ้ง			●				1
พื้นที่สันทนาการในร่ม	●	●	●	●	●	●	6
ส่วนต้อนรับ และพักผ่อน	●	●	●	●	●	●	6
ห้องประชุม/อเนกประสงค์	●	●	●	●	●	●	6
พื้นที่จอดรถ	●	●	●	●	●	●	6

จากตารางที่ 4.3 พบว่า ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกอาคารในกลุ่มนี้มีได้แก่

1. สวนส่วนกลาง
2. สระว่ายน้ำ
3. พื้นที่สันทนาการในร่ม ( ห้องออกกำลังกาย ห้องสควอช เป็นต้น)
4. ส่วนต้อนรับ พักคอย ทางเดินต่างๆ
5. ห้องประชุม และห้องกิจกรรมอเนกประสงค์
6. พื้นที่จอดรถ

และพบอาคารที่มี พื้นที่สันทนาการกลางแจ้ง (สนามเทนนิส) 1 อาคาร

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ต่างกันเพียงความเก่า ใหม่ รูปแบบและขนาด ตามความต้องการการใช้งานของผู้พักอาศัยซึ่งออกแบบไว้แต่ต้น ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพื้นที่สันทนาการกลางแจ้งซึ่งมีเพียง 1 อาคาร จากการศึกษพบว่าเนื่องจากเป็นความต้องการของผู้พักอาศัยซึ่งถูกออกแบบไว้ตั้งแต่ต้น และอาคารไม่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่

□ ข้อมูลพื้นฐานด้านผู้พักอาศัยในอาคาร

ตารางที่ 4.4 แสดงข้อมูลพื้นฐานด้านผู้พักอาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ชื่ออาคาร	ลักษณะผู้พักอาศัย		เชื้อชาติ	
	ผู้เช่าห้องชุด (ร้อยละ)	เจ้าของห้องชุด (ร้อยละ)	คนไทย (ร้อยละ)	คนต่างชาติ (ร้อยละ)
ก 1	17	83	55	45
ก 2	23	77	90	10
ก 3	35	65	55	45
ข1	13	87	20	80
ข2	40	60	65	35
ข3	29	71	82	18
เฉลี่ย	26.2	73.8	61.1	38.9

จากตารางที่ 4.4 พบว่า ลักษณะของผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของห้องชุด ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยของตนเองเป็นส่วนใหญ่เฉลี่ยร้อยละ 73.8 และพบว่ามีผู้พักอาศัยที่เป็นผู้เช่าห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 26.6 และพบว่าทุกอาคารมีผู้พักอาศัยเป็นเจ้าของห้องชุดมากกว่าผู้เช่า

เชื้อชาติของผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นคนไทย เฉลี่ยร้อยละ 61.1 และเป็นคนต่างชาติ เฉลี่ยร้อยละ 39.9 และจากการศึกษาพบว่า อาคารชุดในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ 5 ใน 6 แห่ง มีผู้พักอาศัยเป็นคนไทยมากกว่าคนต่างชาติ และมีเพียง 1 อาคารที่มีผู้พักอาศัยเป็นคนต่างชาติมากกว่าคนไทย

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า ผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ เป็นเจ้าของห้องชุด มากกว่าผู้เช่า และเป็นคนไทยมากกว่าคนต่างชาติ

□ ข้อมูลพื้นฐานด้านเศรษฐกิจ

ตารางที่ 4.5 แสดงข้อมูลราคาขายอาคารชุดในปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ชื่ออาคาร	กลุ่มที่ 1						เฉลี่ย
	ก 1	ก 2	ก 3	ข1	ข2	ข3	
ราคาขายในปัจจุบัน (บาท / ตารางเมตร)	82,000	58,000	75,000	82,000	62,000	75,000	72,333

จากตารางที่ 4.5 พบว่า อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีราคาขายในปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ 72,333 บาทต่อตารางเมตร โดยพบว่าอาคารชุดที่มีราคาขายแพงที่สุดมีราคาขายอยู่ที่ 82,000 บาทต่อตารางเมตร และอาคารที่มีราคาขายต่ำที่สุดมีราคาขายอยู่ที่ 62,000 บาทต่อตารางเมตร

ตารางที่ 4.6 แสดงข้อมูลอัตราค่าส่วนกลางในปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ชื่ออาคาร ข้อมูล	กลุ่มที่ 1						เฉลี่ย
	ก 1	ก 2	ก 3	ข1	ข2	ข3	
ค่าส่วนกลาง ต่อเดือนใน ปัจจุบัน (บาท / ตารางเมตร)	30	24	25	35	9.5	35	26.4

จากตารางที่ 4.6 พบว่า อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีอัตราค่าส่วนกลางในปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ 26.4 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยพบว่าอาคารชุดที่มีอัตราค่าส่วนกลางมากที่สุด คือ 35 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอาคารที่มีอัตราค่าส่วนกลางต่ำที่สุด คือ 9.5 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน

4.2.2 ข้อมูลการบริหารจัดการโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันของอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

- ลักษณะการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นโครงการจนถึงปัจจุบัน

ตารางที่ 4.7 ลักษณะการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นโครงการจนถึงปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ชื่ออาคาร	ผู้บริหารจัดการช่วงก่อนการก่อสร้าง	ผู้บริหารจัดการช่วงการก่อสร้าง	ผู้บริหารจัดการช่วงหลังการก่อสร้าง
ก 1	เจ้าของโครงการ	เจ้าของโครงการ	บริษัท ก.
ก 2	เจ้าของโครงการ	เจ้าของโครงการ	บริษัท ก.
ก 3	เจ้าของโครงการ	เจ้าของโครงการ	บริษัท ก.
ข1	เจ้าของโครงการ	เจ้าของโครงการ	บริษัท ข.
ข2	เจ้าของโครงการ	เจ้าของโครงการ	บริษัท ข.
ข3	เจ้าของโครงการ	เจ้าของโครงการ	บริษัท ข.

จากตารางที่ 4.7 พบว่า อาคารชุดทุกแห่งในกลุ่มนี้ มีการบริหารจัดการอาคารในช่วงก่อนการก่อสร้าง และช่วงการก่อสร้าง โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบในด้านการบริหารจัดการโครงการ

และพบว่าบริษัทบริหารจัดการอาคารที่เป็นบริษัทคนไทย จะเข้าทำการบริหารจัดการอาคารทุกแห่งในกลุ่มนี้ ในช่วงหลังการก่อสร้างอาคาร และเริ่มมีการเข้าอยู่อาศัยแล้วเป็นต้นไป

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งจะทำการบริหารจัดการในช่วงก่อนการก่อสร้าง และช่วงการก่อสร้าง โดยมีเจ้าของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ และหลังจากโครงการก่อสร้างดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วจึงมีการจ้างบริษัทบริหารจัดการอาคารของคนไทย มาดำเนินการช่วงหลังมีการเข้าพักอาศัยในอาคารแล้ว

## 4.2.3 ข้อมูลการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

- รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ตารางที่ 4.8 รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ชื่ออาคาร	จำนวนปีที่บริหารจัดการ	การต่ออายุสัญญา	ค่าบริการต่อเดือน / จำนวนบุคคลากร	บุคลากรประจำอาคาร (ตามสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคาร)	ขอบเขตการบริหารจัดการตามสัญญา
<b>บริหารจัดการโดยบริษัท ก.</b>					
ก 1	2 ปี	1 ปี	85,600 / 2 คน	ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา ผู้จัดการนิติฯ 1 อัตรา	1.บริหารจัดการนิติบุคคลฯ - รุรการ ประชาสัมพันธ์ การรักษา กฎระเบียบข้อบังคับ
ก 2	11 ปี	1 ปี	50,000 / 2 คน	ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา ผู้จัดการนิติฯ 1 อัตรา	2.บริหารจัดการด้านงานบุคคล
ก 3	15 ปี	1 ปี	42,800 / 2 คน	ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา ผู้จัดการนิติฯ 1 อัตรา	- การจัดหา ผูกอบรวมบุคลากร 3.บริหารจัดการการเงิน - การจัดทำงบประมาณ และการบัญชี 4.การจัดการด้านอาคาร สถานที่ - การบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร - การบำรุงรักษาสภาพอาคาร
<b>บริหารจัดการโดยบริษัท ข.</b>					
ข 1	1 ปี	1 ปี	120,000 / 7 คน	ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา ผู้จัดการนิติฯ 1 อัตรา เลขาฯผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา รุรการ- บัญชี 1 อัตรา ช่างประจำอาคาร 3 อัตรา	1.บริหารจัดการนิติบุคคลฯ - รุรการ ประชาสัมพันธ์ การรักษา กฎระเบียบข้อบังคับ
ข 2	6 ปี	1 ปี	32,100 / 2 คน	ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา ผู้จัดการนิติฯ 1 อัตรา	2.บริหารจัดการด้านงานบุคคล - การจัดหา ผูกอบรวมบุคลากร
ข 3	5 ปี	2 ปี	150,000 / 11 คน	ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา ผู้จัดการนิติฯ 1 อัตรา เลขาฯผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา รุรการ 1 อัตรา บัญชี 1 อัตรา ช่างประจำอาคาร 6 อัตรา	3.บริหารจัดการการเงิน - การจัดทำงบประมาณ และการบัญชี 4.การจัดการด้านอาคาร สถานที่ - การบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร - การบำรุงรักษาสภาพอาคาร
เฉลี่ย	6.6 ปี	1.16	80,083 / 4.3 คน	-	โดยมีการประกันผลการดำเนินงาน

จากตารางที่ 4.8 พบว่าอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้ได้รับบริการจากบริษัทคนไทย มาแล้วเฉลี่ย 6.6 ปี โดยมีอาคารที่ได้รับบริการนานที่สุด คือ 15 ปีและอาคารที่ได้รับบริการจากบริษัทคนไทยน้อยที่สุดคือ 1 ปี

อายุสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารของอาคารในกลุ่มนี้ เฉลี่ยเท่ากับ 1.16 ปี โดยมีอาคารที่มีอายุสัญญาจ้างบริหารจัดการนานที่สุด คือ 2 ปี และอาคารที่มีอายุสัญญาจ้างบริหารจัดการน้อยที่สุด คือ 1 ปี

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้มีค่าบริการบริหารจัดการ ต่อ บุคคลากร เฉลี่ยเท่ากับ 80,083 บาท ต่อ บุคคลากร 4.3 คน โดยอาคารที่มีค่าบริการบริหารจัดการที่สูงที่สุดคือ 120,000 บาทต่อเดือน และอาคารที่มีค่าบริการบริหารจัดการที่น้อยที่สุดคือ 32,100 บาทต่อเดือน และมีการใช้บุคลากรมากที่สุดคือ 11 คน และใช้บุคลากรน้อยที่สุด คือ 2 คน

อาคารที่มีการใช้บุคลากรในการบริหารจัดการอาคารตามสัญญามากที่สุดคือ 11 คน โดยมีบุคลากร ตำแหน่งต่างๆดังนี้

- |                               |   |       |
|-------------------------------|---|-------|
| 1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 | อัตรา |
| 2. ผู้จัดการอาคาร             | 1 | อัตรา |
| 3. เลขานุการผู้จัดการอาคาร    | 1 | อัตรา |
| 4. พนักงานธุรการ              | 1 | อัตรา |
| 5. พนักงานบัญชีและการเงิน     | 1 | อัตรา |
| 6. หัวหน้าช่างประจำอาคาร      | 1 | อัตรา |
| 7. ช่างประจำอาคาร             | 5 | อัตรา |

อาคารที่มีการใช้บุคลากรในการบริหารจัดการอาคารตามสัญญาน้อยที่สุดคือ 2 คน โดยมีบุคลากร ตำแหน่งต่างๆดังนี้

- |                               |   |       |
|-------------------------------|---|-------|
| 1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 | อัตรา |
| 2. ผู้จัดการอาคาร             | 1 | อัตรา |

ขอบเขตการบริการตามสัญญาการบริหารจัดการอาคารของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้ มีความใกล้เคียงกันกล่าวคือมีขอบเขตการให้บริการโดยอ้างอิงหลักการของ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยมีขอบเขตการบริการตามสัญญาดังนี้

- 1.บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (Juristic person General management)
  - ธุรการ ประชาสัมพันธ์ การรักษากฎระเบียบข้อบังคับ
- 2.บริหารจัดการด้านงานบุคคล (Human management)
  - การจัดหา ฝึกอบรมบุคลากร
- 3.บริหารจัดการการเงิน (Financial management)
  - การจัดทำงบประมาณ และการบัญชี
- 4.การจัดการด้านอาคาร สถานที่ (Maintenance management)
  - การบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร
  - การบำรุงรักษาสภาพอาคาร



ส่วนในด้านความแตกต่างของขอบเขตการบริหารจัดการพบว่า อาคารที่บริหารโดยบริษัท ข. ทุกแห่ง (อาคาร ข1.-ข2.-ข3.) มีการรับประกันผลงานการดำเนินงานของบริษัทด้วย

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีขอบเขตการบริหารจัดการตามสัญญาใกล้เคียงกัน และเป็นที่สังเกตได้ว่า มีการใช้บุคลากรค่อนข้างน้อย โดยเฉพาะอาคารที่บริหารจัดการโดย บริษัท ก. ทุกอาคารซึ่งมักมีการใช้บุคลากรตามสัญญาเพียง 2 คนและจากการสัมภาษณ์พบว่าเป็นการที่บริษัทช่วยลดค่าใช้จ่ายในการจ้างบุคลากรของบริษัท โดยให้นิติบุคคลเป็นผู้จัดจ้างเองและบุคลากรของบริษัทเป็นผู้ควบคุมส่วนบริษัท ข. มีการใช้บุคลากรมากกว่าโดยจากการสัมภาษณ์พบว่าเป็นความต้องการของลูกค้าที่กำหนดมาว่าต้องการบุคลากรเท่าใด และบริษัทสามารถจัดหาให้ตรงตามความต้องการ โดยการใช้บุคลากรในการบริหารจัดการมากขึ้น พบว่ามีข้อดี คือสามารถบริหารจัดการอาคารทุกส่วนภายในที่งานเดียวกันและอยู่ในความรับผิดชอบของบริษัท และเป็นที่สังเกตอีกว่าทุกอาคารที่บริหารจัดการโดย บริษัท ข. จะมีการรับประกันผลการดำเนินงาน

#### □ ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการ

ตารางที่ 4.9 ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคารของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ชื่ออาคาร	ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคาร
ก 1	1. การฝ่าฝืนกฎระเบียบของผู้พักอาศัยชาวต่างชาติ 2. การบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมาก
ก 2	1. อัตราค่าส่วนกลางไม่เพียงพอต่อรายจ่าย และมีงบประมาณไม่เพียงพอ 2. การบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมาก
ก 3	1. อัตราค่าส่วนกลางไม่เพียงพอต่อรายจ่าย และมีงบประมาณไม่เพียงพอ 2. การบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมาก
ข1	1. ความบกพร่องของอาคารใหม่หลังสร้างเสร็จ
ข2	1. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง 2. การบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมาก
ข3	1. อัตราค่าส่วนกลางไม่เพียงพอต่อรายจ่าย และมีงบประมาณไม่เพียงพอ 2. การบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมาก

จากตารางที่ 4.9 พบว่าปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคารกลุ่มนี้ สามารถสรุปได้ตามลำดับ ดังนี้

1. ปัญหาในการบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมากและเป็นการยากที่จะหาแบบก่อสร้างและคู่มือในการบำรุงรักษาในระบบต่างทำให้มีอุปสรรคในการบริหารจัดการ
2. ปัญหาการไม่สามารถเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและอัตราค่าส่วนกลางที่มีการกำหนดมานานแล้วและไม่มีความเหมาะสมต่อการใช้ในภาวะปัจจุบันทำให้บางครั้งพบปัญหาในการบังคับใช้กฎระเบียบ และค่าส่วนกลางที่ไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายของอาคารในปัจจุบัน

3. การฝ่าฝืนกฎระเบียบของผู้พักอาศัยต่างชาติที่มีความไม่เข้าใจในกฎระเบียบของอาคารซึ่งส่วนใหญ่มักเป็นคนต่างชาติที่เป็นผู้เช่า และไม่มี การทำความเข้าใจกฎระเบียบระหว่างเจ้าของห้องชุดและผู้เช่า
4. ปัญหาในการต้องรับภาระการแก้ไขข้อบกพร่องอาคารซึ่งก่อสร้างใหม่ (Defect) ของห้องชุดต่างๆ ซึ่งมักถูกร้องเรียนจากผู้พักอาศัยในอาคารชุดเป็นประจำ

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า โดยรวมปัญหาของการบริหารจัดการอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มัก

เกิดจากการที่อาคารมีมากและปัญหาที่พบมากในส่วนใหญ่ของอาคารในกลุ่มนี้คือการเสื่อมสภาพและชำรุดเสียหายของส่วนประกอบต่างๆของอาคารทำให้อาคารมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มาก และขณะเดียวกันค่าส่วนกลางซึ่งเป็นรายได้หลักของอาคารที่จะนำมาใช้จ่ายก็ไม่เพียงพอเนื่องจากเป็นอัตราค่าส่วนกลางที่จัดเก็บในอัตราเดิมมาเป็นเวลานานแล้ว ส่วนการจะนัดประชุมเจ้าของร่วมก็ทำได้ยากเนื่องจากเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ที่ถือกรรมสิทธิ์อาคารเพื่อการเก็งกำไรจึงมักไม่ให้ความสำคัญกับการประชุมเจ้าของร่วมเท่าที่ควรทำให้การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและการขึ้นค่าส่วนกลางให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายทำได้ยากหรือหากทำได้ก็ใช้เวลาานานกว่าที่ควร

#### 4.2.4 สถานภาพทางการเงินของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในปัจจุบัน

##### จำนวนรายรับเฉลี่ยต่อเดือน

ตารางที่ 4.10 รายรับต่อเดือนของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

อาคารชุดในกลุ่มที่ 1	จำนวนรายรับ เฉลี่ย ต่อ เดือน (บาท)
ก 1	636,570
ก 2	616,000
ก 3	720,000
ข1	466,600
ข2	383,000
ข3	642,000
<b>เฉลี่ย</b>	<b>577,361</b>

จากตารางที่ 4.10 พบว่า อาคารชุดในกลุ่มนี้ แม้ว่าจะเป็นอาคารที่มีระดับใกล้เคียงกันแต่มีข้อจำกัดมากมายที่ทำให้ไม่สามารถมีรายรับที่ดีได้ อาทิเช่นหากเป็นอาคารที่มีอายุมากก็มีข้อจำกัดในด้านกฎระเบียบ อัตราค่าส่วนกลาง ที่ใช้มานานและบางแห่งกฎระเบียบเหล่านั้นไม่สามารถใช้ได้เหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน อีกทั้งส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีอายุมากทำให้มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามากขึ้นไปด้วย และหากเป็นอาคารชุดที่มีอายุน้อย มีภาพลักษณ์ที่ดี และมีผู้พักอาศัยที่มีคุณภาพ อาคารในกลุ่มนี้ก็เป็นอาคารขนาดเล็ก ทำให้รายได้มีไม่มาก

ที่มาของรายรับ

ตารางที่ 4.11 ที่มาของรายรับของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ที่มาของรายรับ	ก 1	ก 2	ก 3	ข2	ข2	ข3	เฉลี่ย
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	
จากการเก็บค่าส่วนกลาง	82	87.4	85	93	92	81	88.7
จากดอกเบีย้/ผลประโยชน์ ของ SINKING FUND	10	12	14	4.5	5	12	7.5
จากรายรับอื่นๆ	8	0.6	1	2.5	3	7	3.8

จากตารางที่ 4.11 พบว่า แม้ว่ารายรับหลักของอาคารในกลุ่มนี้จะมาจากการเก็บค่าส่วนกลางเป็นหลัก แต่เนื่องจากว่าอาคารส่วนใหญ่ 5 ใน 6 ในกลุ่มนี้ เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีอายุอาคารมากทำให้มีรายรับในเรื่อง ดอกเบีย้และผลประโยชน์จาก Sinking Fund มีจำนวนมาก แต่ก็เป็นที่น่าสังเกตอีกเช่นกันว่าแม้ว่าอาคารประเภทนี้จะมี รายรับจาก Sinking Fund ในปริมาณที่มากกว่าอาคารอื่นๆ แต่อัตราค่าส่วนกลางของอาคารเหล่านี้มัก ต่ำกว่า อาคารอื่นๆ เนื่องจากเป็นอัตราที่ใช้มานานแล้วทำให้ต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายอื่นๆนอกเหนือ ทำให้อาคารประเภท นี้มีรายรับจากที่มาของรายรับอื่นๆ เช่นการคิดมูลค่าเพิ่มของการใช้น้ำประปา ไฟฟ้า และการเก็บค่าบำรุง สาธารณูปโภคอื่นๆ ฯลฯ ส่วนอาคารอีก 3 ใน 9 ของทั้งหมดนั้นเป็นอาคารใหม่ที่มีรายรับจากการเก็บค่าส่วนกลางเป็น หลักชัดเจนจากที่มาของรายรับประเภทอื่นๆ เนื่องจากสามารถเรียกเก็บค่าส่วนกลางได้ในราคาที่สามารถนำมาใช้ จ่ายได้อย่างเพียงพอในปัจจุบัน ส่วนดอกเบีย้และผลประโยชน์จาก Sinking Fund นั้นยังมีไม่มากเนื่องจากอาคารยังมี อายุไม่มาก ส่วนรายรับประเภทอื่นๆส่วนใหญ่มาจากบริการเสริมของอาคารเองเช่น บริการรับชำระค่า น้ำ ไฟฟ้า โทรศัพท เป็นต้น

จำนวนรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน

ตารางที่ 4.12 รายจ่ายต่อเดือนของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

อาคารชุดในกลุ่มที่ 1	จำนวนรายจ่าย เฉลี่ย ต่อ เดือน (บาท)
ก 1	620,399
ก 2	668,000
ก 3	770,000
ข1	450,000
ข2	383,333
ข3	560,166
<b>เฉลี่ย</b>	<b>575,316</b>

จากตารางที่ 4.12 พบว่า แม้ว่าจะเป็นอาคารที่มีระดับใกล้เคียงกันแต่ส่วนมาก เป็นอาคารขนาดใหญ่ และมีอายุอาคารมากแล้วทำให้ต้องมีการให้ความสำคัญกับการลดค่าใช้จ่ายของอาคารอย่างมาก และหากเป็นอาคารชุดที่มีลักษณะเป็นอาคารใหม่ก็มีขนาดเล็กและระบบประกอบอาคารมีไม่มาก ทำให้รายจ่ายมีไม่มาก

#### □ ที่มาของรายจ่าย

ตารางที่ 4.13 ที่มาของรายจ่ายของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ที่มาของรายจ่าย	ก 1	ก 2	ก 3	ข 1	ข 2	ข 3	เฉลี่ย
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	
ค่าบริการบริหารจัดการ	18.8	7.4	6.6	28.1	9.5	13.4	13.9
ค่าน้ำประปาส่วนกลาง	6.6	7.4	2.3	4.6	5.9	6.8	5.6
ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	24.2	10.4	26.4	22.7	13.3	21.5	19.7
ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง	1.8	0.4	0.3	0.5	0.8	0.7	0.75
ค่าสัญญาณโทรทัศน์รวม	-	-	-	-	0.7	-	0.1
ค่าใช้จ่ายทั่วไป	15	31.4	26.2	11	16.5	18.4	19.7
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	14.3	14.9	12.3	24.4	26.6	17.8	18.3
ค่าบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร	19.3	28.1	25.6	8.7	26.7	21.8	21.95

จากตารางที่ 4.13 พบว่า รายจ่ายของอาคารในกลุ่มนี้สามารถเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้

1. ค่าบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร
2. ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง
3. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าจ้างพนักงาน ค่าแม่บ้าน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด)
4. ค่าบริการบริหารจัดการ
5. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย
6. ค่าน้ำประปาส่วนกลาง
7. ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง
8. ค่าสัญญาณโทรทัศน์ส่วนกลาง

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า

รายจ่ายหลักของอาคารในกลุ่มนี้จะมาจากค่าบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคารเป็นหลัก และเป็นที่น่าสังเกตว่าค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยเฉพาะค่าบริการในการบริหารจัดการนั้นอยู่ในสัดส่วนที่น้อยกว่า

### □ ความเพียงพอทางด้านงบประมาณ

ตารางที่ 4.14 ความเพียงพอทางด้านงบประมาณของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

ชื่ออาคาร	รายรับต่อเดือน (บาท)	รายจ่ายต่อเดือน (บาท)	คงเหลือต่อเดือน (บาท)	สรุปด้านงบประมาณ
ก 1	636,570	620,399	16,171	เพียงพอ
ก 2	616,000	668,000	-52,000	ไม่เพียงพอ
ก 3	720,000	770,000	-50,000	ไม่เพียงพอ
ข1	466,600	450,000	16,000	เพียงพอ
ข2	383,000	383,333	-333	ไม่เพียงพอ
ข3	642,000	560,166	81,834	เพียงพอ
เฉลี่ย	577,361	575,316	2,045	เพียงพอ

จากตารางที่ 4.12 พบว่า อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีรายรับโดยเฉลี่ย 577,361 บาทต่อเดือน และมีรายจ่ายโดยเฉลี่ย 575,316 บาทต่อเดือน จึงสรุปได้ว่ามีงบประมาณเพียงพอ คือมีงบประมาณคงเหลือ 2,045 บาทต่อเดือน

จากการศึกษาข้อมูลพบว่ามีอาคารในกลุ่มนี้ที่มีงบประมาณเพียงพอ 3 อาคาร โดยมีงบประมาณคงเหลือมากที่สุด 81,834 บาทต่อเดือน และมีอาคารที่มีงบประมาณไม่เพียงพอ 3 อาคาร โดยมีงบประมาณไม่เพียงพอที่สุด คือ 52,000 บาทต่อเดือน

## 4.3 สรุปผลการศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่บริหารจัดการอาคารหลังการเข้าอยู่อาศัยโดยบริษัทคนไทย

### 4.3.1 ข้อมูลพื้นฐานของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา

#### □ ข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ

##### -อายุอาคาร

อาคารในกลุ่มนี้มีอายุอาคาร เฉลี่ยประมาณ 9.5 ปี และพบว่าอาคารที่มีอายุมากที่สุดคือ 15 ปี และอาคารที่มีอายุน้อยที่สุด คือ 2 ปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าอาคารส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้มีอายุอาคารมากกว่า 10 ปีและมีอาคารเพียง 2 แห่งที่อายุอาคารไม่เกิน 10 ปี

##### -โครงสร้างอาคาร และจำนวนชั้น

เป็นอาคารที่มีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีจำนวนชั้นอยู่ในระหว่าง 8-34 ชั้น จากการศึกษาพบว่าอาคารที่เข้าข่ายอาคารสูง 3 อาคาร และเป็นอาคารที่ไม่เข้าข่ายอาคารสูง 2 อาคาร และพบว่าอาคารที่มีจำนวนชั้นมากที่สุดคือ 34 ชั้น และอาคารที่มีจำนวนชั้นน้อยที่สุดคือ 8 ชั้น จำนวนชั้นเฉลี่ยของอาคารชุดในกลุ่มนี้ คือ 21.3 ชั้น

### -จำนวนห้องชุด

อาคารในกลุ่มนี้มีจำนวนห้องชุดของอาคารชุดเฉลี่ยประมาณ 156 ห้องชุด และพบว่าอาคารที่มีจำนวนห้องชุดมากที่สุดคือ 285 ห้องชุด และอาคารที่มีจำนวนห้องชุดน้อยที่สุดคือ 57 ห้องชุด

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นทางกายภาพของอาคารชุดในกลุ่มนี้สรุปได้ว่า หากไม่เป็นอาคารชุดขนาดใหญ่ที่มีอายุอาคารมากก็จะเป็นเป็นอาคารชุดขนาดปานกลางที่มีอายุอาคารน้อย จึงทำให้จำนวนห้องชุดของอาคารชุดในกลุ่มนี้อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

#### ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทระบบประกอบอาคาร

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทระบบประกอบอาคารที่ทุกอาคารในกลุ่มนี้มีได้แก่

1. ระบบลิฟท์
2. ระบบประปา สุขาภิบาลตามมาตรฐาน
3. ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรองตามมาตรฐาน
4. ระบบตู้สาขาโทรศัพท์รวม
5. ระบบป้องกันอัคคีภัยตามมาตรฐาน
6. ระบบรักษาความปลอดภัยตามมาตรฐาน

และพบ อาคารที่มี ระบบปรับอากาศรวม 2 อาคาร

อาคารที่มี ระบบสัญญาณโทรศัพท์รวม 2 อาคาร

อาคารที่มี บันไดเลื่อน 1 อาคาร

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีระบบประกอบอาคารพื้นฐานที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ต่างกันเพียงความเก่า และใหม่ ของระบบประกอบอาคารเท่านั้น ส่วนระบบประกอบอาคารบางระบบที่ไม่เท่ากันนั้น พบว่าเป็นเพียงระบบที่เสริมจากระบบประกอบอาคารพื้นฐานซึ่งไม่มีความจำเป็นแต่อย่างใด

#### ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกอาคารในกลุ่มนี้มีได้แก่

7. สวนส่วนกลาง
8. สระว่ายน้ำ
9. พื้นที่เล่นนันทนาการในร่ม ( ห้องออกกำลังกาย ห้องสควอช เป็นต้น)
10. ส่วนต้อนรับ พักคอย ทางเดินต่างๆ
11. ห้องประชุม และห้องกิจกรรมอเนกประสงค์
12. พื้นที่จอดรถ

และพบอาคารที่มี พื้นที่เล่นนันทนาการกลางแจ้ง (สนามเทนนิส) 1 อาคาร

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ต่างกันเพียงความเก่า ใหม่ รูปแบบและขนาด ตามความต้องการการใช้งานของผู้พักอาศัยซึ่งออกแบบไว้แต่ต้น ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพื้นที่ส่วนกลางกลางแจ้งซึ่งมีเพียง 1 อาคารจากการศึกษาพบว่าเนื่องจากเป็นความต้องการของผู้พักอาศัยซึ่งถูกออกแบบไว้ตั้งแต่ต้น และอาคารไม่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่

#### ข้อมูลพื้นฐานด้านผู้พักอาศัยในอาคาร

ลักษณะของผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของห้องชุด ซึ่งชื่อกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยของตนเองเป็นส่วนใหญ่เฉลี่ยร้อยละ 73.8 และพบว่ามีผู้พักอาศัยที่เป็นผู้เช่าห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 26.6 และพบว่าทุกอาคารมีผู้พักอาศัยเป็นเจ้าของห้องชุดมากกว่าผู้เช่า

เชื้อชาติของผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นคนไทย เฉลี่ยร้อยละ 61.1 และเป็นคนต่างชาติเฉลี่ยร้อยละ 39.9 และจากการศึกษาพบว่า อาคารชุดในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ 5 ใน 6 แห่ง มีผู้พักอาศัยเป็นคนไทยมากกว่าคนต่างชาติ และมีเพียง 1 อาคารที่มีผู้พักอาศัยเป็นคนต่างชาติมากกว่าคนไทย

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า ผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ เป็นเจ้าของห้องชุด มากกว่าผู้เช่า และเป็นคนไทยมากกว่าคนต่างชาติ

#### ข้อมูลพื้นฐานด้านเศรษฐกิจ

##### -ราคาขายในปัจจุบัน

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีราคาขายในปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ 72,333 บาทต่อตารางเมตร โดยพบว่าอาคารชุดที่มีราคาขายแพงที่สุดมีราคาขายอยู่ที่ 82,000 บาทต่อตารางเมตร และอาคารที่มีราคาขายต่ำที่สุดมีราคาขายอยู่ที่ 62,000 บาทต่อตารางเมตร

##### -อัตราค่าส่วนกลางต่อเดือน

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีอัตราค่าส่วนกลางในปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ 26.4 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยพบว่าอาคารชุดที่มีอัตราค่าส่วนกลางมากที่สุด คือ 35 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอาคารที่มีอัตราค่าส่วนกลางต่ำที่สุด คือ 9.5 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน

#### 4.3.2 ข้อมูลการบริหารจัดการโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันของอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

##### ลักษณะการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นโครงการจนถึงปัจจุบัน

อาคารชุดทุกแห่งในกลุ่มนี้ มีการบริหารจัดการอาคารในช่วงก่อนการก่อสร้าง และช่วงการก่อสร้าง โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบในด้านการบริหารจัดการโครงการ

และพบว่าบริษัทบริหารจัดการอาคารที่เป็นบริษัทคนไทย จะเข้าทำการบริหารจัดการอาคารทุกแห่งในกลุ่มนี้ ในช่วงหลังการก่อสร้างอาคาร และเริ่มมีการเข้าอยู่อาศัยแล้วเป็นต้นไป

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งจะทำการบริหารจัดการในช่วงก่อนการก่อสร้าง และช่วงการก่อสร้าง โดยมีเจ้าของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ และหลังจากโครงการก่อสร้างดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วจึงมีการจ้างบริษัทบริหารจัดการอาคารของคนไทย มาดำเนินการช่วงหลังมีการเข้าพักอาศัยในอาคารแล้ว

#### 4.3.3 ข้อมูลการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

##### □ รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการ โดยบริษัทคนไทย

###### -จำนวนปีที่บริษัทคนไทยเข้าบริหารจัดการ

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้ได้รับบริการจากบริษัทคนไทย มาแล้วเฉลี่ย 6.6 ปี โดยมีอาคารที่ได้รับบริการนานที่สุด คือ 15 ปี และอาคารที่ได้รับบริการจากบริษัทคนไทยน้อยที่สุดคือ 1 ปี

###### -อายุสัญญาในการบริหารจัดการ

อายุสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารของอาคารในกลุ่มนี้ เฉลี่ยเท่ากับ 1.16 ปี โดยมีอาคารที่มีอายุสัญญาจ้างบริหารจัดการนานที่สุด คือ 2 ปี และอาคารที่มีอายุสัญญาจ้างบริหารจัดการน้อยที่สุด คือ 1 ปี

###### -ค่าบริการบริหารจัดการ

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้มีค่าบริการบริหารจัดการ ต่อ บุคคลากร เฉลี่ยเท่ากับ 80,083 บาท ต่อ บุคคลากร 4.3 คน โดยอาคารที่มีค่าบริการบริหารจัดการที่สูงที่สุดคือ 120,000 บาทต่อเดือน และอาคารที่มีค่าบริการบริหารจัดการที่น้อยที่สุดคือ 32,100 บาทต่อเดือน และมีการใช้บุคคลากรมากที่สุดคือ 11 คน และใช้บุคคลากรน้อยที่สุด คือ 2 คน

###### -การใช้บุคคลากรในการบริหารจัดการตามสัญญา

อาคารที่มีการใช้บุคคลากรในการบริหารจัดการอาคารตามสัญญามากที่สุดคือ 11 คน โดยมีบุคคลากร ตำแหน่งต่างๆดังนี้

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 1 อัตรา
2. ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา
3. เลขานุการผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา
4. พนักงานธุรการ 1 อัตรา
5. พนักงานบัญชีและการเงิน 1 อัตรา
6. หัวหน้าช่างประจำอาคาร 1 อัตรา
7. ช่างประจำอาคาร 5 อัตรา

อาคารที่มีการใช้บุคคลากรในการบริหารจัดการอาคารตามสัญญาน้อยที่สุดคือ 2 คน โดยมีบุคคลากร ตำแหน่งต่างๆดังนี้

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 1 อัตรา
2. ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา



### -ขอบเขตการให้บริการตามสัญญา

ขอบเขตการบริการตามสัญญาการบริหารจัดการอาคารของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้ มีความใกล้เคียงกันกล่าวคือมีขอบเขตการให้บริการโดยอ้างอิงหลักการของ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยมีขอบเขตการบริการตามสัญญาดังนี้

- 1.การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (Juristic person General management)
  - ธุรการ ประชาสัมพันธ์ การรักษากฎระเบียบข้อบังคับ
- 2.การบริหารจัดการด้านงานบุคคล (Human management)
  - การจัดหา ฝึกอบรมบุคลากร
- 3.การบริหารจัดการการเงิน (Financial management)
  - การจัดทำงบประมาณ และการบัญชี
- 4.การจัดการด้านอาคาร สถานที่ (Maintenance management)
  - การบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร
  - การบำรุงรักษาสภาพอาคาร

ส่วนในด้านความแตกต่างของขอบเขตการบริหารจัดการพบว่า อาคารที่บริหารโดยบริษัท ข. ทุกแห่ง (อาคาร ข1.-ข2.-ข3.) มีการรับประกันผลงานการดำเนินงานของบริษัทด้วย

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีขอบเขตการบริหารจัดการตามสัญญาใกล้เคียงกัน และเป็นที่สังเกตได้ว่า มีการใช้บุคลากรค่อนข้างน้อย โดยเฉพาะอาคารที่บริหารจัดการโดย บริษัท ก. ทุกอาคารซึ่งมักมีการใช้บุคคลากรตามสัญญาเพียง 2 คนและจากการสัมภาษณ์พบว่าเป็นการที่บริษัทช่วยลดค่าใช้จ่ายในการจ้างบุคลากรของบริษัท โดยให้นิติบุคคลเป็นผู้จัดจ้างเองและบุคลากรของบริษัทเป็นผู้ควบคุมส่วนบริษัท ข. มีการใช้บุคลากรมากกว่าโดยจากการสัมภาษณ์พบว่าเป็นความต้องการของลูกค้าที่กำหนดตามความต้องการบุคลากรเท่าใด และบริษัทสามารถจัดหาให้ตรงตามความต้องการ โดยการใช้นักวิชาการในการบริหารจัดการมากขึ้น พบว่ามีข้อดี คือสามารถบริหารจัดการอาคารทุกส่วนภายในที่มงานเดียวกันและอยู่ในความรับผิดชอบของบริษัท และเป็นสิ่งที่สังเกตอีกว่าทุกอาคารที่บริหารจัดการโดย บริษัท ข. จะมีการรับประกันผลการดำเนินงาน

#### □ ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการ

ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคารกลุ่มนี้ สามารถสรุปได้ตามลำดับ ดังนี้

1. ปัญหาในการบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมากและเป็นการยากที่จะหาแบบก่อสร้างและคู่มือในการบำรุงรักษาในระบบต่างทำให้มีอุปสรรคในการบริหารจัดการ
2. ปัญหาการไม่สามารถเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและอัตราค่าส่วนกลางที่มีการกำหนดมานานแล้วและไม่มีความเหมาะสมต่อการใช้ในภาวะปัจจุบันทำให้บางครั้งพบปัญหาในการบังคับใช้กฎระเบียบ และค่าส่วนกลางที่ไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายของอาคารในปัจจุบัน

3. การฝ่าฝืนกฎระเบียบของผู้พักอาศัยต่างชาติที่มีความไม่เข้าใจในกฎระเบียบของอาคารซึ่งส่วนใหญ่เป็นคนต่างชาติที่เป็นผู้เช่า และไม่มีการทำความเข้าใจกฎระเบียบระหว่างเจ้าของห้องชุดและผู้เช่า
4. ปัญหาในการต้องรับภาระการแก้ไขข้อบกพร่องอาคารซึ่งก่อสร้างใหม่ (Defect) ของห้องชุดต่างๆ ซึ่งมักถูกร้องเรียนจากผู้พักอาศัยในอาคารชุดเป็นประจำ

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า โดยรวมปัญหาของการบริหารจัดการอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มัก

เกิดจากการที่อาคารมีมากและปัญหาที่พบมากในส่วนใหญ่ของอาคารในกลุ่มนี้คือการเสื่อมสภาพและชำรุดเสียหายของส่วนประกอบต่างๆของอาคารทำให้อาคารมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มาก และขณะเดียวกันค่าส่วนกลางซึ่งเป็นรายได้หลักของอาคารที่จะนำมาใช้จ่ายก็ไม่เพียงพอเนื่องจากเป็นอัตราค่าส่วนกลางที่จัดเก็บในอัตราเดิมมาเป็นเวลานานแล้ว ส่วนการจะนัดประชุมเจ้าของร่วมก็ทำได้ยากเนื่องจากเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ที่ออกกรรมสิทธิ์อาคารเพื่อการเก็งกำไรจึงมักไม่ให้ความสำคัญกับการประชุมเจ้าของร่วมเท่าที่ควรทำให้การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและการขึ้นค่าส่วนกลางให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายทำได้ยากหรือหากทำได้ก็ใช้เวลานานกว่าที่ควร

#### 4.3.4 สถานภาพทางการเงินของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในปัจจุบัน

##### จำนวนรายรับเฉลี่ยต่อเดือน

รายรับต่อเดือนเฉลี่ยทุกอาคารในกลุ่มนี้ เท่ากับ 577,361 บาท

อาคารชุดในกลุ่มนี้ แม้ว่าจะเป็นอาคารที่มีระดับใกล้เคียงกันแต่มีข้อจำกัดมากมายที่ทำให้ไม่สามารถมีรายรับที่ดีได้ อาทิเช่นหากเป็นอาคารที่มีอายุมากก็มีข้อจำกัดในด้านกฎระเบียบ อัตราค่าส่วนกลาง ที่ใช้มานานและบางแห่งกฎระเบียบเหล่านั้นไม่สามารถใช้ได้เหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน อีกทั้งส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีอายุมากทำให้มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามากขึ้นไปด้วย และหากเป็นอาคารชุดที่มีอายุน้อย มีภาพลักษณ์ที่ดี และมีผู้พักอาศัยที่มีคุณภาพ อาคารในกลุ่มนี้ก็จะเป็นอาคารขนาดเล็ก ทำให้รายได้มีมาก

##### ที่มาของรายรับ

รายรับของอาคารในกลุ่มนี้สามารถเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้

1. จากการเก็บค่าส่วนกลาง
2. จากดอกเบี้ย/ผลประโยชน์ของ SINKING FUND
3. จากรายรับอื่นๆ

รายรับหลักของอาคารในกลุ่มนี้จะมาจากการเก็บค่าส่วนกลางเป็นหลัก แต่เนื่องจากว่าอาคารส่วนใหญ่ 5 ใน 6 ในกลุ่มนี้ เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีอายุอาคารมากทำให้มีรายรับในเรื่องดอกเบี้ยและผลประโยชน์จาก Sinking Fund มีจำนวนมาก แต่ก็เป็นที่น่าสังเกตอีกเช่นกันว่าแม้อาคารประเภทนี้จะมีรายรับจาก Sinking Fund ในปริมาณที่มากกว่าอาคารอื่นๆ แต่อัตราค่าส่วนกลางของอาคารเหล่านี้มัก ต่ำกว่าอาคารอื่นๆเนื่องจากเป็นอัตราที่ใช้มานานแล้วทำให้ต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายอื่นๆนอกเหนือ ทำให้อาคารประเภทนี้มีรายรับจากที่มาของรายรับอื่นๆ เช่นการคิดมูลค่าเพิ่มของการใช้น้ำประปา ไฟฟ้า และการเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคอื่นๆ ฯลฯ ส่วนอาคารอีก 3 ใน 9

ของทั้งหมดนั้นเป็นอาคารใหม่ที่มีรายรับจากการเก็บค่าส่วนกลางเป็นหลักชัดเจนจากที่มาของรายรับประเภทอื่นๆ เนื่องจากสามารถเรียกเก็บค่าส่วนกลางได้ในราคาที่สามารถนำมาใช้จ่ายได้อย่างเพียงพอในปัจจุบัน ส่วนดอกเบี้ยและผลประโยชน์จาก Sinking Fund นั้นยังมีไม่มากนักเนื่องจากอาคารยังมีอายุไม่มากนัก ส่วนรายรับประเภทอื่นๆ ส่วนใหญ่มาจากบริการเสริมของอาคารเองเช่น บริการรับชำระค่า น้ำ ไฟฟ้า โทรศัพท์ เป็นต้น

#### □ จำนวนรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน

รายจ่ายต่อเดือนเฉลี่ยทุกอาคารในกลุ่มนี้ เท่ากับ 575,316 บาท

แม้ว่าจะเป็นการที่มีระดับใกล้เคียงกันแต่ส่วนมาก เป็นอาคารขนาดใหญ่และมีอายุอาคารมากแล้ว ทำให้ต้องมีการให้ความสำคัญกับการลดค่าใช้จ่ายของอาคารอย่างมาก และหากเป็นอาคารชุดที่มีลักษณะเป็นอาคารใหม่ก็มีขนาดเล็กและระบบประกอบอาคารมีไม่มาก ทำให้รายจ่ายมีไม่มาก

#### □ ที่มาของรายจ่าย

รายจ่ายของอาคารในกลุ่มนี้สามารถเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้

1. ค่าบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร
2. ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง
3. ค่าบริการบริหารจัดการ
4. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าจ้างพนักงาน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด)
5. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย
6. ค่าน้ำประปาส่วนกลาง
7. ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง
8. ค่าสัญญาอนุญาตโทรทัศน์ส่วนกลาง

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า

รายจ่ายหลักของอาคารในกลุ่มนี้จะมาจากค่าบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคารเป็นหลัก และเป็นที่น่าสังเกตว่าค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยเฉพาะค่าบริการในการบริหารจัดการนั้นอยู่ในสัดส่วนที่น้อยกว่า

#### □ ความเพียงพอทางด้านงบประมาณ

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีรายรับโดยเฉลี่ย 577,361 บาทต่อเดือน และมีรายจ่ายโดยเฉลี่ย 575,316 บาทต่อเดือน **จึงสรุปได้ว่ามีงบประมาณเพียงพอ** คือมีงบประมาณคงเหลือ 2,045 บาทต่อเดือน

จากการศึกษาข้อมูลพบว่ามีอาคารในกลุ่มนี้ที่มีงบประมาณเพียงพอ 3 อาคาร โดยมีงบประมาณคงเหลือมากที่สุด 81,834 บาทต่อเดือน และมีอาคารที่มีงบประมาณไม่เพียงพอ 3 อาคาร โดยมีงบประมาณไม่เพียงพอที่สุด คือ 52,000 บาทต่อเดือน

#### 4.4 กรณีศึกษา : อาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการอาคารหลังการเข้าอยู่อาศัยโดยบริษัทคนต่างชาติ

##### 4.4.1 ข้อมูลพื้นฐานของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา

##### □ ข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ

ตารางที่ 4.15 แสดงข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ชื่ออาคาร	ข้อมูลเบื้องต้น	อายุอาคาร (ปี)	โครงสร้างอาคาร	จำนวนชั้น (ชั้น)	จำนวนห้องชุด (ห้องชุด)
A 1		5	ค.ส.ล.	39 ชั้น	117
A 2		1	ค.ส.ล.	20 ชั้น	195
A 3		10	ค.ส.ล.	36ชั้น	458
B 1		1	ค.ส.ล.	32 ชั้น	73
B 2		10	ค.ส.ล.	24ชั้น	80
B 3		8	ค.ส.ล.	39 ชั้น	104
เฉลี่ย		5.8	ค.ส.ล.	31.6	172

จากตารางที่ 4.15 พบว่า อาคารในกลุ่มนี้มีอายุอาคาร เฉลี่ยประมาณ 5.8 ปี และพบว่าอาคารที่มีอายุมากที่สุดคือ 10 ปี และอาคารที่มีอายุอาคารน้อยที่สุด คือ 1 ปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าอาคารส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้มีอายุอาคารน้อยกว่า 10 ปีและมีอาคารเพียง 2 แห่งที่อายุอาคาร 10 ปี

เป็นอาคารที่มีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีจำนวนชั้นอยู่ในระหว่าง 20-39 ชั้น จากการศึกษาพบว่าอาคารที่เข้าข่ายอาคารสูงทุก อาคาร และพบว่าอาคารที่มีจำนวนชั้นมากที่สุดคือ 39 ชั้น และอาคารที่มีจำนวนชั้นน้อยที่สุดคือ 20 ชั้น จำนวนชั้นเฉลี่ยของอาคารชุดในกลุ่มนี้ คือ 31.6 ชั้น

อาคารในกลุ่มนี้มีจำนวนห้องชุดของอาคารชุดเฉลี่ยประมาณ 172 ห้องชุด และพบว่าอาคารที่มีจำนวนห้องชุดมากที่สุดคือ 458 ห้องชุด และอาคารที่มีจำนวนห้องชุดน้อยที่สุดคือ 73 ห้องชุด

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นทางกายภาพของอาคารชุดในกลุ่มนี้สรุปได้ว่า อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มักเป็นอาคารเป็นอาคารชุดขนาดใหญ่ทั้งที่มีอายุอาคารน้อยและอายุอาคารปานกลาง และมีส่วนน้อยเป็นอาคารชุดขนาดปานกลางที่มีอายุอาคารมาก จึงทำให้จำนวนห้องชุดของอาคารชุดในกลุ่มนี้อยู่ในเกณฑ์ที่มาก

□ **ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทระบบประกอบอาคาร**

ตารางที่ 4.16 ทรัพย์สินส่วนกลาง ประเภทระบบประกอบอาคารของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ทรัพย์สินส่วนกลาง	กลุ่มที่ 2						รวม
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	
ลิฟท์	●	●	●	●	●	●	6
บันไดเลื่อน							0
ระบบประปาสุขาภิบาล	●	●	●	●	●	●	6
ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง	●	●	●	●	●	●	6
ระบบปรับอากาศ	●						1
ระบบสัญญาณโทรทัศน์รวม	●			●	●	●	3
ระบบตู้สาขาโทรศัพท์	●	●	●	●	●	●	6
ระบบป้องกันอัคคีภัย	●	●	●	●	●	●	6
ระบบรักษาความปลอดภัย	●	●	●	●	●	●	6

จากตารางที่ 4.16 พบว่า ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทระบบประกอบอาคารที่ทุกอาคารในกลุ่มนี้มีได้แก่

1. ระบบลิฟท์
2. ระบบประปา สุขาภิบาลตามมาตรฐาน
3. ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรองตามมาตรฐาน
4. ระบบตู้สาขาโทรศัพท์รวม
5. ระบบป้องกันอัคคีภัยตามมาตรฐาน
6. ระบบรักษาความปลอดภัยตามมาตรฐาน

และพบ อาคารที่มี ระบบปรับอากาศรวม 1 อาคาร

อาคารที่มี ระบบสัญญาณโทรทัศน์รวม 4 อาคาร

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีระบบประกอบอาคารพื้นฐานที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ต่างกันเพียงความเก่า และใหม่ ของระบบประกอบอาคารเท่านั้น ส่วนระบบประกอบอาคารบางระบบที่มีไม่เท่ากันนั้น พบว่าเป็นเพียงระบบที่เสริมจากระบบประกอบอาคารพื้นฐานซึ่งไม่มีความจำเป็นแต่อย่างใด

□ **ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก**

ตารางที่ 4.17 ทรัพย์สินส่วนกลาง ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ทรัพย์สินส่วนกลาง	กลุ่มที่ 1						รวม
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	
สวนส่วนกลาง	●	●	●	●	●	●	6
สระว่ายน้ำ	●	●	●	●	●	●	6
พื้นที่สันทนาการกลางแจ้ง					●		1
พื้นที่สันทนาการในร่ม	●	●	●	●	●	●	6
ส่วนต้อนรับ และพักผ่อน	●	●	●	●	●	●	6
ห้องประชุม/อเนกประสงค์	●	●	●	●	●	●	6
พื้นที่จอดรถ	●	●	●	●	●	●	6

จากตารางที่ 4.17 พบว่า ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกอาคารในกลุ่มนี้มีได้แก่

1. สวนส่วนกลาง
2. สระว่ายน้ำ
3. พื้นที่สันทนาการในร่ม ( ห้องออกกำลังกาย ห้องสควอช เป็นต้น)
4. ส่วนต้อนรับ พักคอย ทางเดินต่างๆ
5. ห้องประชุม และห้องกิจกรรมอเนกประสงค์
6. พื้นที่จอดรถ

และพบอาคารที่มี พื้นที่สันทนาการกลางแจ้ง (สนามเทนนิส) 1 อาคาร

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ต่างกันเพียงความเก่า ใหม่ รูปแบบและขนาด ตามความต้องการการใช้งานของผู้พักอาศัยซึ่งออกแบบไว้แต่ต้น ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพื้นที่สันทนาการกลางแจ้งซึ่งมีเพียง 1 อาคาร จากการศึกษพบว่าเนื่องจากเป็นความต้องการของผู้พักอาศัยซึ่งถูกออกแบบไว้ตั้งแต่ต้น และอาคารไม่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่

□ ข้อมูลพื้นฐานด้านผู้พักอาศัยในอาคาร

ตารางที่ 4.18 แสดงข้อมูลพื้นฐานด้านผู้พักอาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ข้อมูลเบื้องต้น ชื่ออาคาร	ลักษณะผู้พักอาศัย			เชื้อชาติ	
	ผู้เช่าห้องชุด (ร้อยละ)	เจ้าของห้อง ชุด (ร้อยละ)	ว่างรอขาย/เช่า จากรายย่อย (ร้อยละ)	คนไทย (ร้อยละ)	คนต่างชาติ (ร้อยละ)
A 1	45	46	9	79	21
A 2	30	33	37	45	55
A 3	32	38	30	53	47
B 1	45	20	35	55	45
B 2	65	42	3	32	68
B 3	40	48	12	33	67
เฉลี่ย	42.8	37.8	19.4	49.5	50.5

จากตารางที่ 4.18 พบว่า ลักษณะของผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าห้องชุด เนื่องจากเจ้าของชื่อกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการลงทุนเป็นส่วนใหญ่เฉลี่ยร้อยละ 42.8 และพบว่ามีผู้พักอาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 37.8 และพบว่าทุกอาคารมีผู้พักอาศัยเป็นผู้เช่ามากกว่าเจ้าของห้องชุด และมีห้องว่างรอขายหรือเช่าจากรายย่อย ร้อยละ 19.4

เชื้อชาติของผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นคนต่างชาติเฉลี่ยร้อยละ 50.5 และเป็นคนไทยเฉลี่ยร้อยละ 49.5 และจากการศึกษาพบว่า อาคารชุดในกลุ่มนี้ 3 ใน 6 แห่ง มีผู้พักอาศัยเป็นคนต่างชาติมากกว่าคนไทย และมี 3 อาคารที่มีผู้พักอาศัยเป็นคนไทย มากกว่าคนต่างชาติ

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า ผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ เป็นผู้เช่า มากกว่าเจ้าของห้องชุด และเป็นคนต่างชาติมากกว่าคนไทย

□ ข้อมูลพื้นฐานด้านเศรษฐกิจ

ตารางที่ 4.19 แสดงข้อมูลราคาขายอาคารชุดในปัจจุบันของอาคารที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ชื่ออาคาร ข้อมูล	กลุ่มที่ 1						เฉลี่ย
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	
ราคาขายในปัจจุบัน (บาท / ตารางเมตร)	125,000	85,000	67,000	96,000	101,000	107,000	96,833

จากตารางที่ 4.19 พบว่า อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีราคาขายในปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ 96,833 บาทต่อตารางเมตร โดยพบว่าอาคารชุดที่มีราคาขายแพงที่สุดมีราคาขายอยู่ที่ 125,000 บาทต่อตารางเมตร และอาคารที่มีราคาขายต่ำที่สุดมีราคาขายอยู่ที่ 67,000 บาทต่อตารางเมตร

ตารางที่ 4.20 แสดงข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับอัตราค่าส่วนกลางในปัจจุบันของอาคารที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ชื่ออาคาร ข้อมูล	กลุ่มที่ 1						เฉลี่ย
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	
ค่าส่วนกลาง ต่อเดือนในปัจจุบัน (บาท / ตารางเมตร)	47-69	38	30	40	50	35	26.4

จากตารางที่ 4.20 พบว่า อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีอัตราค่าส่วนกลางในปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ 26.4 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยพบว่าอาคารชุดที่มีอัตราค่าส่วนกลางมากที่สุด คือ 35 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอาคารที่มีอัตราค่าส่วนกลางต่ำที่สุด คือ 9.5 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน

4.4.2 ข้อมูลการบริหารจัดการโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันของอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

ลักษณะการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นโครงการจนถึงปัจจุบัน

ตารางที่ 4.21 ลักษณะการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นโครงการจนถึงปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ชื่ออาคาร	ผู้บริหารจัดการช่วงก่อนการก่อสร้าง	ผู้บริหารจัดการช่วงการก่อสร้าง	ผู้บริหารจัดการช่วงหลังการก่อสร้าง
A 1	บริษัท A	บริษัท A	บริษัท A
A 2	เจ้าของโครงการ	เจ้าของโครงการ	บริษัท A
A 3	บริษัท A	บริษัท A	บริษัท A
B 1	บริษัท B	บริษัท B	บริษัท B
B 2	บริษัท B	บริษัท B	บริษัท B
B 3	บริษัท B	บริษัท B	บริษัท B

จากตารางที่ 4.21 พบว่า อาคารชุดส่วนใหญ่ (5 ใน 6 แห่ง) ในกลุ่มนี้ มีการบริหารจัดการอาคารตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง จนกระทั่งช่วงหลังการก่อสร้างและมีการเข้าอยู่อาศัย ส่วนอีก 1 อาคารพบว่าในช่วงก่อนการก่อสร้าง และช่วงการก่อสร้าง เจ้าของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการเอง



และพบว่าบริษัทบริหารจัดการอาคารที่เป็นบริษัทคนต่างชาติ ทุกแห่งมีความสามารถจะเข้าทำการบริหารจัดการได้ตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง จนกระทั่งช่วงหลังการก่อสร้างและมีการเข้าอยู่อาศัย

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารชุดส่วนใหญ่ (5 ใน 6 แห่ง) ในกลุ่มนี้ มีการบริหารจัดการอาคาร ตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง จนกระทั่งช่วงหลังการก่อสร้างและมีการเข้าอยู่อาศัย

### ข้อมูลการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

- รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ตารางที่ 4.22 รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ชื่ออาคาร	จำนวนปีที่บริหารจัดการ	การต่ออายุสัญญา	ค่าบริการต่อเดือน / จำนวนบุคลากร	บุคลากรประจำอาคาร (ตามสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคาร)	ขอบเขตการบริหารจัดการตามสัญญา
<b>บริหารจัดการโดยบริษัท A.</b>					
A 1	3 ปี	2 ปี	250,000 / 10 คน	ผู้จัดการอาคาร-นิติฯ 1 อัตรา ฝ่ายจัดการอาคาร 2 อัตรา ธุรการ-การเงิน 1 อัตรา ประชาสัมพันธ์ 1 อัตรา ช่างประจำอาคาร 5 อัตรา	1.บริหารจัดการนิติบุคคลฯ - ธุรการ ประชาสัมพันธ์ การรักษา กฎระเบียบข้อบังคับ 2.บริหารจัดการด้านงานบุคคล - การจัดหา ฝึกอบรมบุคลากร
A 2	1 ปี	2 ปี	210,000 / 9 คน	ผู้จัดการอาคาร-นิติฯ 1 อัตรา ฝ่ายจัดการอาคาร 2 อัตรา ธุรการ-การเงิน 1 อัตรา ประชาสัมพันธ์ 1 อัตรา ช่างประจำอาคาร 4 อัตรา	3.บริหารจัดการการเงิน - การจัดทำงบประมาณ และการบัญชี 4.การจัดการด้านอาคาร สถานที่ - การบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร - การบำรุงรักษาสภาพอาคาร
A 3	1 ปี	3 ปี	350,000 / 16 คน	ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา ฝ่ายจัดการอาคาร 5 อัตรา ธุรการ 1 อัตรา การเงิน 1 อัตรา ประชาสัมพันธ์ 1 อัตรา ช่างประจำอาคาร 7 อัตรา	หมายเหตุ มีบริการเสริมที่คิดค่าใช้จ่ายเพิ่มได้แก่ 1.บริการตัวแทน ผู้ซื้อ ผู้ขาย ผู้เช่า 2.บริการผู้ช่วยส่วนตัว Concierge <b>โดยมีการประกันผลการดำเนินงาน</b>
<b>บริหารจัดการโดยบริษัท B.</b>					
B 1	1 ปี	1 ปี	220,000 / 8 คน	ผู้จัดการอาคาร-นิติฯ 1 อัตรา ฝ่ายจัดการอาคาร 1 อัตรา ประชาสัมพันธ์ 1 อัตรา ช่างประจำอาคาร 5 อัตรา	1.บริหารจัดการนิติบุคคลฯ - ธุรการ ประชาสัมพันธ์ การรักษา กฎระเบียบข้อบังคับ 2.บริหารจัดการด้านงานบุคคล - การจัดหา ฝึกอบรมบุคลากร
B 2	4 ปี	1 ปี	220,000 / 10	ผู้จัดการอาคาร 1 อัตรา	

			คน	ฝ่ายจัดการอาคาร 1 อัตรา ธุรการ 1 อัตรา การเงิน 1 อัตรา ประชาสัมพันธ์ 1 อัตรา ช่างประจำอาคาร 5 อัตรา	3.บริหารจัดการการเงิน - การจัดทำงบประมาณ และการบัญชี 4.การจัดการด้านอาคาร สถานที่ - การบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร - การบำรุงรักษาสภาพอาคาร
B 3	8 ปี	1 ปี	220,000 / 9 คน	ผู้จัดการอาคาร-นิติฯ 1 อัตรา ฝ่ายจัดการอาคาร 1 อัตรา ธุรการ-การเงิน 1 อัตรา ประชาสัมพันธ์ 1 อัตรา ช่างประจำอาคาร 5 อัตรา	หมายเหตุ มีบริการเสริมที่คิดค่าใช้จ่ายเพิ่มได้แก่ 1.บริการตัวแทน ผู้ซื้อ ผู้ขาย ผู้เช่า 2.บริการผู้ช่วยส่วนตัว Concierge โดยมีการประกันผลการดำเนินงาน
เฉลี่ย	3 ปี	1.6	245,000 / 10.3 คน	-	-

จากตารางที่ 4.22 พบว่า อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้ได้รับบริการจากบริษัทคนต่างชาติ มาแล้วเฉลี่ย 3 ปี โดยมีอาคารที่ได้รับบริการนานที่สุด คือ 8 ปี และอาคารที่ได้รับบริการจากบริษัทคนต่างชาติน้อยที่สุดคือ 1 ปี

อายุสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารของอาคารในกลุ่มนี้ เฉลี่ยเท่ากับ 1.6 ปี โดยมีอาคารที่มีอายุสัญญาจ้างบริหารจัดการนานที่สุด คือ 3 ปี และอาคารที่มีอายุสัญญาจ้างบริหารจัดการน้อยที่สุด คือ 1 ปี

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้มีค่าบริการบริหารจัดการ ต่อ บุคคลากร เฉลี่ยเท่ากับ 245,000 บาท ต่อ บุคคลากร 10.3 คน โดยอาคารที่มีค่าบริการบริหารจัดการที่สูงที่สุดคือ 350,000 บาทต่อเดือน และอาคารที่มีค่าบริการบริหารจัดการที่น้อยที่สุดคือ 210,000 บาทต่อเดือน และมีกรใช้บุคคลากรมากที่สุดคือ 16 คน และใช้บุคคลากรน้อยที่สุด คือ 8 คน

อาคารที่มีการใช้บุคคลากรในการบริหารจัดการอาคารตามสัญญามากที่สุดคือ 16 คน โดยมีบุคคลากรตำแหน่งต่างๆดังนี้

1. ผู้จัดการอาคาร และนิติบุคคล 1 อัตรา
2. ฝ่ายจัดการอาคาร 1 อัตรา
3. พนักงานธุรการ 1 อัตรา
4. พนักงานบัญชีและการเงิน 1 อัตรา
5. ประชาสัมพันธ์ 1 อัตรา
6. หัวหน้าช่างประจำอาคาร 1 อัตรา
7. ช่างประจำอาคาร 6 อัตรา

อาคารที่มีการใช้บุคคลากรในการบริหารจัดการอาคารตามสัญญาน้อยที่สุดคือ 8 คน โดยมีบุคคลากรตำแหน่งต่างๆดังนี้

- |                          |         |
|--------------------------|---------|
| 1. ผู้จัดการอาคาร        | 1 อัตรา |
| 2. ฝ่ายจัดการอาคาร       | 1 อัตรา |
| 3. ประชาสัมพันธ์         | 1 อัตรา |
| 4. หัวหน้าช่างประจำอาคาร | 1 อัตรา |
| 5. ช่างประจำอาคาร        | 4 อัตรา |

ขอบเขตการบริการตามสัญญาการบริหารจัดการอาคารของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้ มีความใกล้เคียงกันกล่าวคือมีขอบเขตการให้บริการโดยอ้างอิงหลักการของ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยมีขอบเขตการบริการตามสัญญาดังนี้

1.บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (Juristic person General management)

- รุรการ ประชาสัมพันธ์ การรักษากฎระเบียบข้อบังคับ

2.บริหารจัดการด้านงานบุคคล (Human management)

- การจัดหา ฝึกอบรมบุคลากร

3.บริหารจัดการการเงิน (Financial management)

- การจัดทำงบประมาณ และการบัญชี

4.การจัดการด้านอาคาร สถานที่ (Maintenance management)

- การบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร
- การบำรุงรักษาสภาพอาคาร

มีบริการเสริมจากสัญญาที่คิดค่าบริการเพิ่มเติมคือ

- บริการตัวแทน ผู้ซื้อ ผู้ขาย ผู้เช่า
- บริการผู้ช่วยส่วนตัว Concierge

อาคารทุกแห่งได้รับการประกันผลการดำเนินงานจากบริษัทบริหารจัดการที่บริหารงานโดยคนต่างชาติ

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีขอบเขตการบริการจัดการตามสัญญาใกล้เคียงกัน และเป็นสิ่งที่สังเกตได้ว่า มีการใช้บุคลากรค่อนข้างมาก เนื่องจากอาคารชุดส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้มักมีขนาดใหญ่ จึงทำให้ต้องการบุคลากรในการดูแลรักษาอาคารมาก ซึ่งจากการศึกษาพบว่าความแตกต่างของจำนวนบุคลากรในอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาทั้งหมดนั้นมักจะอยู่ในฝ่ายช่างผู้มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาอาคาร ซึ่งมักมากหรือน้อยตามความจำเป็นของการดูแลบำรุงรักษาอาคารนั้นๆ

□ ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการ

ตารางที่ 4.23 ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคารของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ชื่ออาคาร	ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคาร
A 1	1.การบริการแก่ผู้พักอาศัยชาวต่างชาติ
A 2	1.การเริ่มต้นใช้ข้อบังคับนิติบุคคล 2. ความบกพร่องของอาคารใหม่หลังสร้างเสร็จ
A 3	1.การเริ่มต้นใช้ข้อบังคับนิติบุคคล 2. ความบกพร่องของอาคารหลังเปลี่ยนประเภทการใช้งาน
B 1	1. ความบกพร่องของอาคารใหม่หลังสร้างเสร็จ 2.การบริการแก่ผู้พักอาศัยชาวต่างชาติ
B 2	1.การบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมาก 2.การบริการแก่ผู้พักอาศัยชาวต่างชาติ
B 3	1.การบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมาก 2.การบริการแก่ผู้พักอาศัยชาวต่างชาติ

จากตารางที่ 4.23 พบว่า ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคารกลุ่มนี้ สามารถสรุปได้ตามลำดับ ดังนี้

1. ปัญหาในการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยชาวต่างชาติซึ่งมักต้องการการบริการที่เกินขอบเขตที่ผู้จัดการอาคารจะสนองตอบให้ได้
2. ปัญหาในการต้องรับภาระการแก้ไขข้อบกพร่องอาคารซึ่งก่อสร้างใหม่ (Defect) ของห้องชุดต่างๆ ซึ่งมักถูกร้องเรียนจากผู้พักอาศัยในอาคารชุดเป็นประจำ
3. ปัญหาการเริ่มต้นใช้กฎข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นอุปสรรคในการบริหารจัดการ เนื่องจากเป็นช่วงแรกของการเข้าใช้งานอาคารทำให้มีการฝ่าฝืนกฎระเบียบ และเป็นการยากที่จะควบคุมได้
4. ปัญหาในการบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมากและเป็นการยากที่จะหาแบบก่อสร้างและคู่มือในการบำรุงรักษาในระบบต่างทำให้มีอุปสรรคในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า โดยรวมแล้วปัญหาและอุปสรรคของอาคารประเภทนี้สืบเนื่องมาจากการบริหารจัดการอาคารที่เป็นโครงการใหม่โดยรับช่วงการบริหารโครงการจากเจ้าของโครงการ (Developer) ซึ่งมักเป็นผู้ที่คัดเลือกและว่าจ้างบริษัทผู้จัดการอาคารให้เข้ามาดำเนินการในช่วงต้นของการเปิดใช้อาคารทำให้มีปัญหามันในการต้องรับภาระในการบริการหลังการขายโดยปริยายและมักพบอุปสรรคในการร้องเรียนจากผู้พักอาศัยเกี่ยวกับความไม่เรียบร้อยของส่วนต่างๆอาคาร (Defect) ซึ่งจะพบในห้องชุดส่วนใหญ่ของทุกอาคาร แต่เนื่องจากขอบเขตและภาระหน้าที่หลักของผู้บริหารจัดการอาคารซึ่งมีมากอยู่แล้วทำให้ไม่สามารถแก้ไขให้เกิดความพึงพอใจแก่ผู้พักอาศัยทุกคนได้ ส่วนอีกอุปสรรคหนึ่งคือการมีอัตราค่าส่วนกลางที่ค่อนข้างสูงทำให้ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายแต่มีการ

คาดหวังในบริการที่เหนือกว่ามาตรฐาน ซึ่งเป็นอุปสรรคที่ผู้บริหารจัดการอาคารในกลุ่มนี้มักเสียเวลาในการแก้ไขปัญหาต่างๆเหล่านั้นมากกว่าการดำเนินการในภาระหน้าที่หลักของตนเอง

#### 4.4.3 สถานภาพทางการเงินของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในปัจจุบัน

##### จำนวนรายรับเฉลี่ยต่อเดือน

ตารางที่ 4.24 รายรับต่อเดือนของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

อาคารชุดในกลุ่มที่ 1	จำนวนรายรับ เฉลี่ย ต่อ เดือน (บาท)
A 1	1,500,000
A 2	551,975
A 3	1,170,000
B 1	536,000
B 2	803,650
B 3	643,300
<b>เฉลี่ย</b>	<b>867,487</b>

จากตารางที่ 4.24 พบว่า รายรับของอาคารชุดในกลุ่มที่ 2 มีมากกว่ารายรับของอาคารในกลุ่มที่ 1 อย่างเห็นได้ชัดทั้งนี้มิใช่ปัจจัยเนื่องมาจาก ลักษณะ ภาพลักษณ์ คุณภาพของผู้อยู่อาศัยในอาคาร และการกำหนดระเบียบกฎเกณฑ์ ของอาคารชุดในกลุ่มที่ 2 ซึ่งมักเป็นอาคารที่มีภาพลักษณ์ดี มูลค่าอาคารสูง และที่สำคัญผู้มีการมสิทธิ์และผู้อยู่อาศัยในอาคารมีความรู้ระเบียบวินัยในการเคารพกฎเกณฑ์ ซึ่งจากการวิจัยพบว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารในกลุ่มนี้มักเป็นชาวต่างชาติ และหากเป็นคนไทยก็มักเป็นผู้มีการศึกษาดีและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงเป็นส่วนใหญ่

##### ที่มาของรายรับ

ตารางที่ 4.25 ที่มาของรายรับของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ที่มาของรายรับ	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	เฉลี่ย
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	
จากการเก็บค่าส่วนกลาง	88	96	99	90	91	91	92.5
จากดอกเบี้ย/ผลประโยชน์ ของ SINKING FUND	6	2	1	4	8	7	4.6
จากรายรับอื่นๆ	6	2	0	6	1	2	2.9

จากตารางที่ 4.25 พบว่า รายรับหลักของอาคารในกลุ่มนี้ยังคงมาจากการเก็บค่าส่วนกลางเป็นหลักเช่นกันและเป็นที่น่าสังเกตว่าอาคารชุดในกลุ่มนี้ทั้งหมด สามารถเก็บค่าส่วนกลางได้ในอัตราที่สูงเพียงพอต่อค่าใช้จ่ายของอาคารทำให้รายรับจากที่มานั้นแปรสภาพเป็นกำไรแก่อาคารที่อาคารสามารถนำไปลงทุนเพื่อให้เกิดดอกผลเพิ่มเติมและยังสามารถนำมาใช้ทำการบำรุงรักษาตกแต่งต่อเติมอาคารให้คงอยู่ในสภาพดีและคงมูลค่าที่สูงไว้ได้อีกด้วย ส่วนอาคารอีกแห่งหนึ่งนั้นเนื่องจากเป็นอาคารขนาดใหญ่และมีอายุอาคารมากแม้จะมีรายรับจากการเก็บค่าส่วนกลางและดอกเบี้ยจำนวนมากจาก Sinking Fund แล้วยังต้องหารายได้อื่นๆอีก เช่นการให้เช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเพื่อการพาณิชย์ และการเก็บมูลค่าเพิ่มจากค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าบำรุงรักษาอาคาร จึงจะสามารถคงมูลค่าอาคาร และไม่ทำให้อาคารอยู่ในภาวะขาดทุน

#### จำนวนรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน

ตารางที่ 4.26 รายจ่ายต่อเดือนของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

อาคารชุดในกลุ่มที่ 1	จำนวนรายจ่าย เฉลี่ย ต่อ เดือน (บาท)
A 1	1,191,660
A 2	529,854
A 3	1,165,000
B 1	521,000
B 2	785,456
B 3	543,200
<b>เฉลี่ย</b>	789,361

จากตารางที่ 4.26 พบว่า พบว่ารายจ่ายของอาคารชุดในกลุ่มที่ 2 มีมากกว่ารายจ่ายของอาคารในกลุ่มที่ 1 อย่างเห็นได้ชัดทั้งนี้มีปัจจัยเนื่องมาจาก ลักษณะทางกายภาพ ภาพลักษณ์ คุณภาพของอาคาร ภาพลักษณ์ของผู้บริหารจัดการอาคารชุดในกลุ่มที่ 2 ซึ่งมักเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีภาพลักษณ์ดี มูลค่าอาคารสูง และที่สำคัญมักมีระบบประกอบอาคารที่ทันสมัย และต้องการอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในอาคารทำให้มีค่าใช้จ่ายของอาคารค่อนข้างมาก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

□ ที่มาของรายจ่าย

ตารางที่ 4.27 ที่มาของรายจ่ายของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ที่มาของรายจ่าย	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	เฉลี่ย
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	
ค่าบริการบริหารจัดการ	20.9	35.8	21.4	45.9	37.8	23.6	30.9
ค่าน้ำประปาส่วนกลาง	2.7	0.9	2.5	9.5	8.6	0.1	4.05
ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	43.3	18.8	34.3	19.1	15.4	15.5	24.4
ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง	3.8	0.9	5.1	0.3	0.2	0.1	1.7
ค่าสัญญาณโทรทัศน์รวม	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทั่วไป	4.3	9	15.4	7.6	13.9	11.6	10.3
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	9	15	17.1	15.3	18.9	21.2	16
ค่าบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร	16	19.6	3.8	2.3	5.2	27.9	12.65

จากตารางที่ 4.27 พบว่า รายจ่ายของอาคารในกลุ่มนี้สามารถเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้

1. ค่าบริการบริหารจัดการ
2. ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง
3. ค่าบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร
4. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย
5. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าจ้างพนักงาน ค่าแม่บ้าน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด)
6. ค่าน้ำประปาส่วนกลาง
7. ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง
8. ค่าสัญญาณโทรทัศน์ส่วนกลาง

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า

รายจ่ายของอาคารชุดฯในกลุ่มนี้จะมาจากค่าบริการบริหารจัดการ ส่วนค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ส่วนกลาง ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง และค่าสัญญาณโทรทัศน์รวม อยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ส่วนค่าแม่บ้านและทำความสะอาด และค่าบริการรักษาความปลอดภัยนั้น อาคารชุดฯในกลุ่มที่ 2 นี้มีสัดส่วนมากกว่า

จากการศึกษาพบว่าเหตุที่ค่าบริการบริหารจัดการอยู่ในสัดส่วนที่มากที่สุดเนื่องจาก มีปัจจัยมาจากต้นทุนที่ผู้บริหารจัดการอาคารในกลุ่มที่ 2 กล่าวว่ามีมากกว่าจากการบริการที่เน้นคุณภาพจากการว่าจ้างบุคลากรคุณภาพซึ่งราคาแพง ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย อีกทั้งยังมีความน่าเชื่อถือของภาพลักษณ์ความเป็นมืออาชีพในระดับนานาชาติทำให้ไม่อาจคิดค่าบริการในอัตราที่ต่ำได้

□ ความเพียงพอทางด้านงบประมาณ

ตารางที่ 4.28 ความเพียงพอทางด้านงบประมาณของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ

ชื่ออาคาร	รายรับต่อเดือน (บาท)	รายจ่ายต่อเดือน (บาท)	คงเหลือต่อเดือน (บาท)	สรุปด้านงบประมาณ
A 1	1,500,000	1,191,660	308,340	เพียงพอ
A 2	551,975	529,854	22,121	เพียงพอ
A 3	1,170,000	1,165,000	5,000	เพียงพอ
B 1	536,000	521,000	15,000	เพียงพอ
B 2	803,650	785,456	18,194	เพียงพอ
B 3	643,300	543,200	100,100	เพียงพอ
เฉลี่ย	867,487	789,361	78,106	เพียงพอ

จากตารางที่ 4.28 พบว่า อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีรายรับโดยเฉลี่ย 867,487 บาทต่อเดือน และมีรายจ่ายโดยเฉลี่ย 789,361 บาทต่อเดือน จึงสรุปได้ว่ามีงบประมาณเพียงพอ คือมีงบประมาณคงเหลือ 78,106 บาทต่อเดือน

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า มีอาคารในกลุ่มนี้ที่มีงบประมาณเพียงพอ ทุกอาคาร โดยมีงบประมาณคงเหลือมากที่สุด 308,340 บาทต่อเดือน และมีอาคารที่มีงบประมาณคงเหลือน้อยที่สุด 5,000 บาท ต่อเดือน

#### 4.5 สรุปผลการศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่บริหารจัดการอาคารหลังการเข้าอยู่อาศัยโดยบริษัทคนต่างชาติ

##### 4.5.1 ข้อมูลพื้นฐานของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา

###### □ ข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ

###### -อายุอาคาร

อาคารในกลุ่มนี้มีอายุอาคาร เฉลี่ยประมาณ 5.8 ปี และพบว่าอาคารที่มีอายุมากที่สุดคือ 10 ปี และอาคารที่มีอายุอาคารน้อยที่สุด คือ 1 ปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าอาคารส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้มีอายุอาคารน้อยกว่า 10 ปี และมีอาคารเพียง 2 แห่งที่อายุอาคาร 10 ปี

###### -โครงสร้างอาคาร และจำนวนชั้น

เป็นอาคารที่มีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีจำนวนชั้นอยู่ในระหว่าง 20-39 ชั้น จากการศึกษาพบว่า มีอาคารที่เข้าข่ายอาคารสูงทุก อาคาร และพบว่าอาคารที่มีจำนวนชั้นมากที่สุดคือ 39 ชั้น และอาคารที่มีจำนวนชั้นน้อยที่สุดคือ 20 ชั้น จำนวนชั้นเฉลี่ยของอาคารชุดกลุ่มนี้ คือ 31.6 ชั้น

###### -จำนวนห้องชุด



อาคารในกลุ่มนี้มีจำนวนห้องชุดของอาคารชุดเฉลี่ยประมาณ 172 ห้องชุด และพบว่าอาคารที่มีจำนวนห้องชุดมากที่สุดคือ 458 ห้องชุด และอาคารที่มีจำนวนห้องชุดน้อยที่สุดคือ 73 ห้องชุด

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นทางกายภาพของอาคารชุดในกลุ่มนี้สรุปได้ว่า อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มักเป็นอาคารเป็นอาคารชุดขนาดใหญ่ทั้งที่มีอายุอาคารน้อยและอายุอาคารปานกลาง และมีส่วนน้อยเป็นอาคารชุดขนาดปานกลางที่มีอายุอาคารมาก จึงทำให้จำนวนห้องชุดของอาคารชุดฯในกลุ่มนี้อยู่ในเกณฑ์ที่มาก

#### □ **ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทระบบประกอบอาคาร**

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทระบบประกอบอาคารที่ทุกอาคารในกลุ่มนี้มีได้แก่

1. ระบบลิฟท์
2. ระบบประปา สุขาภิบาลตามมาตรฐาน
3. ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรองตามมาตรฐาน
4. ระบบตู้สาขาโทรศัพท์รวม
5. ระบบป้องกันอัคคีภัยตามมาตรฐาน
6. ระบบรักษาความปลอดภัยตามมาตรฐาน

และพบ อาคารที่มี ระบบปรับอากาศรวม 1 อาคาร

อาคารที่มี ระบบสัญญาณโทรทัศน์รวม 4 อาคาร

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีระบบประกอบอาคารพื้นฐานที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ต่างกันเพียงความเก่า และใหม่ ของระบบประกอบอาคารเท่านั้น ส่วนระบบประกอบอาคารบางระบบที่ไม่มีเท่ากันนั้น พบว่าเป็นเพียงระบบที่เสริมจากระบบประกอบอาคารพื้นฐานซึ่งไม่มีความจำเป็นแต่อย่างใด

#### □ **ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก**

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกอาคารในกลุ่มนี้มีได้แก่

1. สวนส่วนกลาง
2. สระว่ายน้ำ
3. พื้นที่เล่นนันทนาการในร่ม ( ห้องออกกำลังกาย ห้องสควอช เป็นต้น)
4. ส่วนต้อนรับ พักรอย ทางเดินต่างๆ
5. ห้องประชุม และห้องกิจกรรมนอกประสงค์
6. พื้นที่จอดรถ

และพบอาคารที่มี พื้นที่เล่นนันทนาการกลางแจ้ง (สนามเทนนิส) 1 อาคาร

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ต่างกันเพียงความเก่า ใหม่ รูปแบบและขนาด ตามความต้องการการใช้งานของผู้พักอาศัยซึ่งออกแบบไว้แต่ต้น ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพื้นที่สันทนาการกลางแจ้งซึ่งมีเพียง 1 อาคาร จากการศึกษาพบว่าเนื่องจากเป็นความต้องการของผู้พักอาศัยซึ่งถูกออกแบบไว้ตั้งแต่ต้น และอาคารไม่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่

#### □ ข้อมูลพื้นฐานด้านผู้พักอาศัยในอาคาร

ลักษณะของผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าห้องชุด เนื่องจากเจ้าของซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการลงทุนเป็นส่วนใหญ่เฉลี่ยร้อยละ 42.8 และพบว่าผู้พักอาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 37.8 และพบว่าทุกอาคารมีผู้พักอาศัยเป็นผู้เช่ามากกว่าเจ้าของห้องชุด และมีห้องว่างรอขายหรือเช่าจากรายย่อย ร้อยละ 19.4

เชื้อชาติของผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นคนต่างชาติเฉลี่ยร้อยละ 50.5 และเป็นคนไทยเฉลี่ยร้อยละ 49.5 และจากการศึกษาพบว่า อาคารชุดในกลุ่มนี้ 3 ใน 6 แห่ง มีผู้พักอาศัยเป็นคนต่างชาติมากกว่าคนไทย และมี 3 อาคารที่มีผู้พักอาศัยเป็นคนไทย มากกว่าคนต่างชาติ

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า ผู้พักอาศัยของอาคารในกลุ่มนี้ เป็นผู้เช่า มากกว่าเจ้าของห้องชุด และเป็นคนต่างชาติมากกว่าคนไทย

#### □ ข้อมูลพื้นฐานด้านเศรษฐกิจ

##### -ราคาขายในปัจจุบัน

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีราคาขายในปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ 96,833 บาทต่อตารางเมตร โดยพบว่าอาคารชุดที่มีราคาขายแพงที่สุดมีราคาขายอยู่ที่ 125,000 บาทต่อตารางเมตร และอาคารที่มีราคาขายต่ำที่สุดมีราคาขายอยู่ที่ 67,000 บาทต่อตารางเมตร

##### -อัตราค่าส่วนกลางต่อเดือน

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีอัตราค่าส่วนกลางในปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ 26.4 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยพบว่าอาคารชุดที่มีอัตราค่าส่วนกลางมากที่สุด คือ 35 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอาคารที่มีอัตราค่าส่วนกลางต่ำที่สุด คือ 9.5 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน

#### 4.5.2 ข้อมูลการบริหารจัดการโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันของอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

##### □ ลักษณะการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นโครงการจนถึงปัจจุบัน

อาคารชุดส่วนใหญ่ (5 ใน 6 แห่ง) ในกลุ่มนี้ มีการบริหารจัดการอาคารตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง จนกระทั่งช่วงหลังการก่อสร้างและมีการเข้าอยู่อาศัย ส่วนอีก 1 อาคารพบว่าในช่วงก่อนการก่อสร้าง และช่วงการก่อสร้าง เจ้าของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการเอง

และพบว่าบริษัทบริหารจัดการอาคารที่เป็นบริษัทคนต่างชาติ ทุกแห่งมีความสามารถจะเข้าทำการบริหารจัดการได้ตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง จนกระทั่งช่วงหลังการก่อสร้างและมีการเข้าอยู่อาศัย

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารชุดส่วนใหญ่ (5 ใน 6 แห่ง) ในกลุ่มนี้ มีการบริหารจัดการอาคารตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง จนกระทั่งช่วงหลังการก่อสร้างและมีการเข้าอยู่อาศัย

#### 4.5.3 ข้อมูลการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

##### ☐ รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย

###### -จำนวนปีที่บริษัทคนไทยเข้าบริหารจัดการ

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้ได้รับบริการจากบริษัทคนต่างชาติ มาแล้วเฉลี่ย 3 ปี โดยมีอาคารที่ได้รับบริการนานที่สุด คือ 8 ปี และอาคารที่ได้รับบริการจากบริษัทคนต่างชาติน้อยที่สุดคือ 1 ปี

###### -อายุสัญญาในการบริหารจัดการ

อายุสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารของอาคารในกลุ่มนี้ เฉลี่ยเท่ากับ 1.6 ปี โดยมีอาคารที่มีอายุสัญญาจ้างบริหารจัดการนานที่สุด คือ 3 ปี และอาคารที่มีอายุสัญญาจ้างบริหารจัดการน้อยที่สุด คือ 1 ปี

###### -ค่าบริการบริหารจัดการ

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้มีค่าบริการบริหารจัดการ ต่อ บุคคลากร เฉลี่ยเท่ากับ 245,000 บาท ต่อ บุคคลากร 10.3 คน โดยอาคารที่มีค่าบริการบริหารจัดการที่สูงที่สุดคือ 350,000 บาทต่อเดือน และอาคารที่มีค่าบริการบริหารจัดการที่น้อยที่สุดคือ 210,000 บาทต่อเดือน และมีการใช้บุคลากรมากที่สุดคือ 16 คน และใช้บุคลากรน้อยที่สุด คือ 8 คน

###### -การใช้บุคลากรในการบริหารจัดการตามสัญญา

อาคารที่มีการใช้บุคลากรในการบริหารจัดการอาคารตามสัญญามากที่สุดคือ 16 คน โดยมีบุคลากรตำแหน่งต่างๆดังนี้

1. ผู้จัดการอาคาร และนิติบุคคล 1 อัตรา
2. ฝ่ายจัดการอาคาร 1 อัตรา
3. พนักงานธุรการ 1 อัตรา
4. พนักงานบัญชีและการเงิน 1 อัตรา
5. ประชาสัมพันธ์ 1 อัตรา
6. หัวหน้าช่างประจำอาคาร 1 อัตรา
7. ช่างประจำอาคาร 6 อัตรา

อาคารที่มีการใช้บุคลากรในการบริหารจัดการอาคารตามสัญญาน้อยที่สุดคือ 8 คน โดยมีบุคลากรตำแหน่งต่างๆดังนี้

- |                          |         |
|--------------------------|---------|
| 1. ผู้จัดการอาคาร        | 1 อัตรา |
| 2. ฝ่ายจัดการอาคาร       | 1 อัตรา |
| 3. ประชาสัมพันธ์         | 1 อัตรา |
| 4. หัวหน้าช่างประจำอาคาร | 1 อัตรา |
| 5. ช่างประจำอาคาร        | 4 อัตรา |

#### -ขอบเขตการให้บริการตามสัญญา

ขอบเขตการบริการตามสัญญาการบริหารจัดการอาคารของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มนี้ มีความใกล้เคียงกันกล่าวคือมีขอบเขตการให้บริการโดยอ้างอิงหลักการของ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยมีขอบเขตการบริการตามสัญญา ดังนี้

- 1.การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (Juristic person General management)
    - รุรการ ประชาสัมพันธ์ การรักษากฎระเบียบข้อบังคับ
  - 2.การบริหารจัดการดำเนินงานบุคคล (Human management)
    - การจัดหา ฝึกอบรมบุคลากร
  - 3.การบริหารจัดการการเงิน (Financial management)
    - การจัดทำงบประมาณ และการบัญชี
  - 4.การจัดการด้านอาคาร สถานที่ (Maintenance management)
    - การบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร
    - การบำรุงรักษาสภาพอาคาร
- มีบริการเสริมจากสัญญาที่คิดค่าบริการเพิ่มเติมคือ
- บริการตัวแทน ผู้ซื้อ ผู้ขาย ผู้เช่า
  - บริการผู้ช่วยส่วนตัว Concierge

อาคารทุกแห่งได้รับการประกันผลการดำเนินงานจากบริษัทบริหารจัดการที่บริหารงานโดยคนต่างชาติ

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า อาคารในกลุ่มนี้ทุกแห่งมีขอบเขตการบริหารจัดการตามสัญญาใกล้เคียงกัน และเป็นที่สังเกตได้ว่า มีการใช้บุคลากรค่อนข้างมาก เนื่องจากอาคารชุดๆ ส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้มักมีขนาดใหญ่ จึงทำให้ต้องการบุคลากรในการดูแลรักษาอาคารมาก ซึ่งจากการศึกษาพบว่าความแตกต่างของจำนวนบุคลากรในอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาทั้งหมดนั้นมักจะอยู่ในฝ่ายช่างผู้มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาอาคาร ซึ่งมากกว่าหรือน้อยตามความจำเป็นของการดูแลบำรุงรักษาอาคารนั้นๆ

#### □ ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการ

ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคารกลุ่มนี้ สามารถสรุปได้ตามลำดับ ดังนี้

1. ปัญหาในการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยชาวต่างชาติซึ่งมักต้องการการบริการที่เกินขอบเขตที่ผู้บริหารจัดการอาคารจะสนองตอบให้ได้

2. ปัญหาในการต้องรับภาระการแก้ไขข้อบกพร่องอาคารซึ่งก่อสร้างใหม่ (Defect) ของห้องชุดต่างๆ ซึ่งมักถูกร้องเรียนจากผู้พักอาศัยในอาคารชุดเป็นประจำ
3. ปัญหาการเริ่มต้นใช้กฎข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นอุปสรรคในการบริหารจัดการ เนื่องจากเป็นช่วงแรกของการเข้าใช้งานอาคารทำให้มีการฝ่าฝืนกฎระเบียบ และเป็นการยากที่จะควบคุมได้
4. ปัญหาในการบำรุงรักษาอาคารที่มีอายุมากและเป็นการยากที่จะหาแบบก่อสร้างและคู่มือในการบำรุงรักษาในระบบต่างทำให้มีอุปสรรคในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า โดยรวมแล้วปัญหาและอุปสรรคของอาคารประเภทนี้สืบเนื่องมาจากการบริหารจัดการอาคารที่เป็นโครงการใหม่โดยรับช่วงการบริหารโครงการจากเจ้าของโครงการ (Developer) ซึ่งมักเป็นผู้ที่คัดเลือกและว่าจ้างบริษัทผู้บริหารจัดการอาคารให้เข้ามาดำเนินการในช่วงต้นของการเปิดใช้อาคารทำให้มีปัญหาในการต้องรับภาระในการบริการหลังการขายโดยปริยายและมักพบอุปสรรคในการร้องเรียนจากผู้พักอาศัยเกี่ยวกับความไม่เรียบร้อยของส่วนต่างๆอาคาร (Defect) ซึ่งจะพบในห้องชุดส่วนใหญ่ของทุกอาคาร แต่เนื่องจากขอบเขตและภาระหน้าที่หลักของผู้บริหารจัดการอาคารซึ่งมีมากอยู่แล้วทำให้ไม่สามารถแก้ไขให้เกิดความพึงพอใจแก่ผู้พักอาศัยทุกคนได้ ส่วนอีกอุปสรรคหนึ่งคือการมีอัตราค่าส่วนกลางที่ค่อนข้างสูงทำให้ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายแต่มีการคาดหวังในบริการที่เหนือกว่ามาตรฐาน ซึ่งเป็นอุปสรรคที่ผู้บริหารจัดการอาคารในกลุ่มนี้มักเสียเวลาในการแก้ไขปัญหาต่างๆเหล่านี้มากกว่าการดำเนินการในภาระหน้าที่หลักของตนเอง

#### 4.5.4 สถานภาพทางการเงินของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในปัจจุบัน

##### จำนวนรายรับเฉลี่ยต่อเดือน

รายรับต่อเดือนเฉลี่ยทุกอาคารในกลุ่มนี้ เท่ากับ 867,487 บาท

รายรับของอาคารชุดฯในกลุ่มที่ 2 มีมากกว่ารายรับของอาคารในกลุ่มที่ 1 อย่างเห็นได้ชัดทั้งนี้มิใช่ปัจจัยเนื่องมาจาก ลักษณะ ภาพลักษณ์ คุณภาพของผู้อยู่อาศัยในอาคาร และการกำหนดระเบียบกฎเกณฑ์ ของอาคารชุดในกลุ่มที่ 2 ซึ่งมักเป็นอาคารที่มีภาพลักษณ์ดี มูลค่าอาคารสูง และที่สำคัญผู้มีกรรมสิทธิ์และผู้อยู่อาศัยในอาคารมีความรู้มีระเบียบวินัยในการเคารพกฎเกณฑ์ ซึ่งจากการวิจัยพบว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารในกลุ่มนี้มักเป็นชาวต่างชาติ และหากเป็นคนไทยก็มักเป็นผู้มีการศึกษาดีและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงเป็นส่วนมาก

##### ที่มาของรายรับ

รายรับของอาคารในกลุ่มนี้สามารถเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้

1. จากการเก็บค่าส่วนกลาง
2. จากดอกเบี้ย/ผลประโยชน์ของ SINKING FUND
3. จากรายรับอื่นๆ

รายรับหลักของอาคารในกลุ่มนี้จะมาจากการเก็บค่าส่วนกลางเป็นหลัก แต่เนื่องจากว่าอาคารส่วนใหญ่ 5 ใน 6 ในกลุ่มนี้ เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีอายุอาคารมากทำให้มีรายรับในเรื่องดอกเบี้ยและผลประโยชน์จาก Sinking Fund มีจำนวนมาก แต่ก็เป็นที่น่าสังเกตอีกเช่นกันว่าแม้อาคารประเภทนี้จะมีรายรับจาก Sinking Fund ในปริมาณที่มากกว่าอาคารอื่นๆ แต่อัตราค่าส่วนกลางของอาคารเหล่านี้มัก ต่ำกว่าอาคารอื่นๆ เนื่องจากเป็นอัตราที่ใช้มานานแล้วทำให้ต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายอื่นๆนอกเหนือ ทำให้อาคารประเภทนี้มีรายรับจากที่มาของรายรับอื่นๆ เช่นการคิดมูลค่าเพิ่มของการใช้น้ำประปา ไฟฟ้า และการเก็บค่าบำรุงสาธารณูปโภคอื่นๆ ฯลฯ ส่วนอาคารอีก 3 ใน 9 ของทั้งหมดนั้นเป็นอาคารใหม่ที่มีรายรับจากการเก็บค่าส่วนกลางเป็นหลักชัดเจนจากที่มาจากรายรับประเภทอื่นๆ เนื่องจากสามารถเรียกเก็บค่าส่วนกลางได้ในราคาที่สามารนำมาใช้จ่ายได้อย่างเพียงพอในปัจจุบัน ส่วนดอกเบี้ยและผลประโยชน์จาก Sinking Fund นั้นยังมีไม่มากนักเนื่องจากอาคารยังมีอายุไม่มาก ส่วนรายรับประเภทอื่นๆ ส่วนใหญ่มาจากบริการเสริมของอาคารเองเช่น บริการรับชำระค่า น้ำ ไฟฟ้า โทรศัพท์ เป็นต้น

#### □ จำนวนรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน

รายจ่ายต่อเดือนเฉลี่ยทุกอาคารในกลุ่มนี้ เท่ากับ 789,361 บาท

พบว่ารายจ่ายของอาคารชุดฯในกลุ่มที่ 2 มีมากกว่ารายจ่ายของอาคารในกลุ่มที่ 1 อย่างเห็นได้ชัดทั้งนี้ มีปัจจัยเนื่องมาจาก ลักษณะทางกายภาพ ภาพลักษณ์ คุณภาพของอาคาร ภาพลักษณ์ของผู้บริหารจัดการอาคาร ชุดในกลุ่มที่ 2 ซึ่งมักเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีภาพลักษณ์ดี มูลค่าอาคารสูง และที่สำคัญมักมีระบบประกอบอาคารที่ทันสมัย และต้องการอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในอาคารทำให้มีค่าใช้จ่ายของอาคารค่อนข้างมาก

#### □ ที่มาของรายจ่าย

รายจ่ายของอาคารในกลุ่มนี้สามารถเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้

1. ค่าบริการบริหารจัดการ
2. ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง
3. ค่าบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร
4. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย
5. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าจ้างพนักงาน ค่าแม่บ้าน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด)
6. ค่าน้ำประปาส่วนกลาง
7. ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง
8. ค่าสัญญาอนุญาตโทรทัศน์ส่วนกลาง

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า

รายจ่ายของอาคารชุดฯในกลุ่มนี้จะมาจากค่าบริการบริหารจัดการ ส่วนค่า น้ำประปา ค่าไฟฟ้า ส่วนกลาง ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง และค่าสัญญาอนุญาตโทรทัศน์รวม อยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ส่วนค่าแม่บ้านและทำความสะอาด และค่าบริการรักษาความปลอดภัยนั้น อาคารชุดฯในกลุ่มที่ 2 นี้มีสัดส่วนมากกว่า

จากการศึกษาพบว่าเหตุที่ค่าบริการบริหารจัดการอยู่ในสัดส่วนที่มากที่สุดเนื่องจาก มีปัจจัยมาจากต้นทุนที่ผู้บริหารจัดการอาคารในกลุ่มที่ 2 กล่าวว่ามีมากกว่าจากการบริการที่เน้นคุณภาพจากการว่าจ้างบุคลากร

คุณภาพซึ่งราคาแพง ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย อีกทั้งยังมีความน่าเชื่อถือของภาพลักษณ์ความเป็นมืออาชีพในระดับนานาชาติทำให้ไม่อาจคิดค่าบริการในอัตราที่ต่ำได้

□ ความเพียงพอทางด้านงบประมาณ

อาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ มีรายรับโดยเฉลี่ย 867,487 บาทต่อเดือน และมีรายจ่ายโดยเฉลี่ย 789,361 บาทต่อเดือน จึงสรุปได้ว่ามีงบประมาณเพียงพอ คือมีงบประมาณคงเหลือ 78,106 บาทต่อเดือน จากการศึกษาข้อมูลพบว่ามีอาคารในกลุ่มนี้ที่มีงบประมาณเพียงพอ ทุกอาคาร โดยมีงบประมาณคงเหลือมากที่สุด 308,340 บาทต่อเดือน และมีอาคารที่มีงบประมาณคงเหลือน้อยที่สุด 5,000 บาท ต่อเดือน



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย