

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารประเภทอาคารพักอาศัยรวม เป็นการพักอาศัยรวมกันหลายครอบครัว ภายในอาคารที่มีขนาดใหญ่ กว่าบ้านพักอาศัยทั่วไป จึงต้องการการบริหารจัดการอาคารหลังการเข้าอยู่อาศัยที่เป็นระบบซึ่งเป็นไปตามกฎหมาย พระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งกำหนดให้อาคารชุดทุกแห่งต้องมีการบริหารจัดการอาคารหลังการเข้าอยู่อาศัย นอกจากนี้การบริหารจัดการอาคารที่ดียังส่งผลดีต่อการรักษาสภาพอาคาร และการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ผู้พักอาศัยภายในอาคารด้วย

โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ซึ่งต้องการการบริหารจัดการอาคารอย่างมีระบบและมีคุณภาพเช่นเดียวกับอาคารชุดพักอาศัยอื่นๆ และจากการสัมภาษณ์ผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงนี้พบว่า การบริหารจัดการอาคารส่วนใหญ่มักจัดจ้างบริษัทบริหารจัดการอาคารชุด เข้ามาดำเนินการ

ซึ่งในปัจจุบันมีบริษัทที่ให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากทั้งบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทย และบริษัทที่บริหารงานโดยชาวต่างชาติ จากข้อมูลการลงทะเบียนเป็นสมาชิกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เมื่อปี พ.ศ.2538 มีบริษัทที่ให้บริการเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารเป็นสมาชิกจำนวน 26 บริษัท จนกระทั่งในปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2548 มีสมาชิกเพิ่มขึ้นถึง 147 บริษัท¹ และบริษัทแต่ละบริษัทก็มีประสบการณ์ รูปแบบการบริหารจัดการ และมาตรฐานการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดที่แตกต่างกันไป

จึงทำให้มีประเด็นปัญหาที่ว่า อาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริษัทต่างชาติมีความแตกต่างกันอย่างไร และการให้บริการบริหารจัดการอาคารของบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริษัทที่บริหารงานโดยชาวต่างชาติมีความแตกต่างกันอย่างไร

ผู้วิจัยมีความเชื่อเป็นอย่างยิ่งว่าสุดท้ายของการศึกษาเปรียบเทียบนี้จะนำไปสู่การค้นพบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับ ความแตกต่างของการให้บริการของบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริษัทที่บริหารงานโดยคนต่างชาติ และสาเหตุของความแตกต่างที่ชัดเจน เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการพัฒนาบริการของบริษัทผู้ประกอบการ และแนวทางในการบริหารจัดการแก่อาคารชุดพักอาศัยอย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เพื่อศึกษาการให้บริการจัดการสำหรับอาคารชุดพักอาศัย ของบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริษัทที่บริหารงานโดยคนต่างชาติ

¹ จำนวนสมาชิกสมาคมผู้บริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2548, แหล่งที่มา : [http:// www.pmathai.com](http://www.pmathai.com)[23

3. เพื่อศึกษาความแตกต่างของอาคารที่บริหารจัดการโดยบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริหารจัดการโดยบริษัทที่บริหารงานโดยคนต่างชาติ
4. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบการบริหารจัดการสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระหว่างบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทย และบริษัทที่บริหารงานโดยชาวต่างชาติ

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ในการวิจัยนี้ จะทำการศึกษาจากเอกสาร เกี่ยวกับแนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการอาคารหลังการใช้งาน และการบริหารจัดการทรัพย์สิน
2. ในการวิจัยนี้ จะทำการศึกษากำหนดเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทที่เป็นกรณีศึกษาโดยการกำหนดเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทที่เป็นกรณีศึกษาดังนี้
 - 2.1. เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด
 - 2.2. เปิดบริการมาแล้วไม่ต่ำกว่า 3 ปีและยังคงให้บริการอยู่ในปัจจุบัน
 - 2.3. ให้บริการแก่อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงไม่ต่ำกว่า 10 อาคารในปัจจุบัน
3. ในการวิจัยนี้ จะทำการศึกษากำหนดเกณฑ์การคัดเลือกอาคารที่เป็นกรณีศึกษาดังนี้
 - 3.1. เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าราคาซื้อขายไม่ต่ำกว่า 50,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
 - 3.2. มีการเข้าอยู่อาศัยมาแล้วไม่ต่ำกว่า 1 ปีและยังคงมีผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน
 - 3.3. มีที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร
4. อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงหมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่มีระดับราคาขายไม่ต่ำกว่า 50,000 บาทต่อตารางเมตร
5. บริษัทคนต่างชาติ หมายถึง บริษัทที่ให้การบริหารจัดการอาคารชุดที่มีคนต่างชาติเป็นผู้บริหารบริษัท
6. บริษัทคนไทย หมายถึง บริษัทที่ให้การบริหารจัดการอาคารชุดที่มีคนไทยเป็นผู้บริหารบริษัท

1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา

กรณีศึกษาและประชากร

1. กรณีศึกษา ในการวิจัยครั้งนี้จะใช้กรณีศึกษาที่ผ่านเกณฑ์การคัดเลือก โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ
 - 1.1 บริษัทที่เป็นกรณีศึกษา แบ่งเป็น 2 กลุ่มย่อยคือ
 - 1.1.1 บริษัทที่ให้การบริหารจัดการอาคารที่มีผู้บริหารเป็นคนไทย
 - 1.1.2 บริษัทที่ให้การบริหารจัดการอาคารที่มีผู้บริหารเป็นคนต่างชาติ
 - 1.2 อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา แบ่งเป็น 2 กลุ่มย่อยคือ
 - 1.2.1 กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย
 - 1.2.2 กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ
2. ประชากรในการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ในการวิจัย คือ

- 2.1 ผู้บริหารบริษัทของทุกบริษัทที่เป็นกรณีศึกษา
- 2.2 ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยทุกอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

วิธีการศึกษา

1. ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ศึกษาการให้บริการจัดการอาคารชุด ของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษา
3. ศึกษาการบริการจัดการอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา
4. ทำการศึกษาเปรียบเทียบการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย ของบริษัทที่ดำเนินงานโดยคนไทย และบริษัทที่ดำเนินงานโดยชาวต่างชาติ
5. สรุปผลการศึกษาเปรียบเทียบ

เครื่องมือที่ใช้

ใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ในการสัมภาษณ์ประชากรทั้ง 2 กลุ่ม โดยในแต่ละกลุ่มโดยมีประเด็นคำถามดังนี้

1. ประเด็นคำถามของแบบสัมภาษณ์ที่ใช้สัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
 - 1.1. ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับบริษัท
 - 1.2. ขอบเขตการให้บริการของบริษัท
 - 1.3. รูปแบบและรายละเอียดการให้บริการ
2. ประเด็นคำถามของแบบสัมภาษณ์ที่ใช้สัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
 - 1.1. ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับอาคาร
 - 1.2. การจัดการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงปัจจุบัน
 - 1.3. รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังเข้าอยู่อาศัย ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา
 - 1.4. สถานภาพทางการเงินของโครงการ

1.5 นิยามศัพท์

การบริหารจัดการโครงการก่อนการก่อสร้าง (Project Manangement) หมายถึง "การบริหารจัดการโครงการทางสถาปัตยกรรม ในช่วงก่อนมีการดำเนินการก่อสร้าง จนกระทั่งถึงช่วงการดำเนินการก่อสร้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารความเสี่ยงในการลงทุน กำหนดและวางแผนการดำเนินโครงการให้สอดคล้องกับงบประมาณ ระยะเวลา ความต้องการด้านการใช้งาน และความคุ้มค่าทางการลงทุน รวมถึงการกำหนดและวางแผนการบริหารจัดการสำหรับอนาคตของอาคาร มีขอบเขตของการบริหารจัดการตั้งแต่เริ่มดำเนินการโครงการ จนกระทั่งถึงการควบคุมการดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบ ระยะเวลา คุณภาพและเป็นไปตามงบประมาณของโครงการ "

การบริหารจัดการงานก่อสร้าง (Construction management) หมายถึง "เป็นการบริหารจัดการเฉพาะในช่วงหรือกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างเท่านั้น โดยส่วนใหญ่มักจะเริ่มทำการบริหารจัดการตั้งแต่ ช่วงการจัดซื้อ จัดจ้าง จนกระทั่ง การก่อสร้างดำเนินการจนแล้วเสร็จ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการและ

ควบคุมเฉพาะกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างให้เป็นไปตามข้อกำหนดของโครงการทั้งในด้าน เวลา (Time) งบประมาณ (Cost) และคุณภาพ (Quality) การบริหารจัดการงานก่อสร้างนั้น”

การบริหารจัดการอาคารหลังการเข้าอยู่อาศัย (Facility Management) หมายถึง “การทำงานที่ต่อเนื่องของการวางแผน การจัดหา การดำเนินการและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารทั้งหมดรวมทั้งงานบริหารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดทางการลงทุน โดยอยู่ภายใต้การใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม”²

อาคารชุด (CONDOMINIUM) ตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2547³ ได้ให้ความหมายเอาไว้ว่า. “อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง”

CONDOMINIUM ตามความหมายในภาษาอังกฤษจาก The American Heritage® Dictionary of the English Language⁴. “A building or complex in which units of property, such as apartments, are owned by individuals and common parts of the property, such as the grounds and building structure, are owned jointly by the unit owners.”

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถทราบถึงการให้บริการการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพในปัจจุบัน
2. สามารถทราบจุดแข็ง จุดอ่อน ของ รูปแบบการให้บริการจัดการทรัพยากรกายภาพ รวมถึงกลยุทธ์ในการแข่งขันของบริษัทที่ดำเนินงานโดยคนไทย และบริษัทที่ลงทุนโดยชาวชาติ ในปัจจุบัน
3. สามารถเสนอแนะปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการแข่งขันการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย ในเชิงการให้บริการ

1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

1. ไม่สามารถระบุชื่อและสถานที่ตั้ง ในการอภิปรายผลข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท และอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากการเหตุผลด้านการแข่งขันทางธุรกิจ
2. ข้อมูลทั้งหมดมีการรวบรวม ในช่วงปี 2548 – 2549 ดังนั้นจึงไม่สามารถใช้ในการอ้างอิงสำหรับ อดีตหรืออนาคตนอกเหนือจากช่วงเวลาดังกล่าวได้

² Speeding A., CIOB Handbook in Facility Management, (London: Longman Group, 1999), p.68.

³ แหล่งที่มา : <http://www.royin.go.th>[24 พฤษภาคม 2548]

⁴ แหล่งที่มา : <http://www.dictionary.com>[24 พฤษภาคม 2548]