

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง กรณีศึกษา: บริษัท การ์เดียน พร็อบเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์

Expenses Ratio of Management Juristic Person High Costs Condominium Case Study: Guardian Property Management

รับบทความ	11/05/2021
แก้ไขบทความ	24/06/2021
ยอมรับบทความ	25/06/2021

กฤษดา ศรีใหม่

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Krissada Srimai

Department of Housing, Faculty Architecture, Chulalongkorn University

zeezawzeen.ks@gmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยในครั้งนี้มุ่งเน้นที่จะศึกษาเรื่องสัดส่วนของรายรับและรายจ่ายการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง รวมถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อ เนื่องจากการจัดเก็บและการคาดการณ์ค่าใช้จ่ายที่เพียงพอจะทำให้สามารถบริหารสภาพแวดล้อมของโครงการที่อยู่เสมอ มีการคัดเลือกกรณีศึกษาเป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงจำนวน 4 อาคาร ที่บริหารโดยบริษัท การ์เดียน พร็อบเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ โดยวิธีศึกษาประมาณแสดงฐานะทางการเงินอาคารกรณีศึกษาและสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคาร

จากการศึกษาข้อมูล 3 ส่วนหลัก 1.รายรับ 2.รายจ่าย 3.ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย การรายงานผลจะเป็นค่าเฉลี่ยต่อรายรับและรายจ่ายทั้งหมดระหว่างปีพ.ศ. 2560 - 2562 โดยรายรับพบ 8 หมวดดังนี้ 1 รายรับค่าส่วนกลาง มีค่าเฉลี่ย 85.86% เป็นรายรับหลักของโครงการ 2 รายรับเพิ่มค่าส่วนกลาง มีค่าเฉลี่ย 0.58% 3. รายรับค่าน้ำประปา มีค่าเฉลี่ย 2.70% 4. รายรับค่าไฟ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.51% 5. รายรับค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง มีค่าเฉลี่ย 1.15% 6. ดอกเบี้ย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.38% 7. รายรับอื่น ๆ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.30% 8. รายรับค่างานปรับปรุงพัฒนา พบได้เพียงอาคารกรณีศึกษาอาคารที่ 1 มีค่าเฉลี่ย 12.82% พบสัดส่วนรายรับใกล้เคียงกันทั้ง 4 อาคาร เว้นแต่อาคารที่ 1 ที่พบรายรับหมวดที่ 8 ทำให้ค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น

รายจ่ายพบ 6 หมวดงาน ดังนี้ หมวด 1 รายจ่ายตามสัญญา มีค่าเฉลี่ย 68.20% จัดเป็นรายจ่ายแบบคงที่ตลอดระยะเวลาตามสัญญาจ้าง หมวดที่ 2. รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค มีเป็นค่าเฉลี่ย 17.61% หมวดที่ 3 รายจ่ายดำเนินการสำนักงานมีค่าเฉลี่ย 1.73% หมวดที่ 4 รายจ่ายงานระบบและซ่อมบำรุง มีค่าเฉลี่ยที่ 6.81% หมวดที่ 5 รายจ่ายอื่น ๆ พบว่ามีสัดส่วนที่น้อยที่สุดจาก 6 หมวดรายจ่ายทั้งหมด คิดเป็นค่าเฉลี่ยที่ 0.38% หมวดที่ 6 รายจ่ายงานพัฒนาและปรับปรุง มีลักษณะเป็นรายจ่ายผันแปร ที่ค่อนข้างมีความผันแปรสูง มีสัดส่วนระหว่าง 0.13% – 12.82% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 5.28% โดยสรุปทั้ง 4 อาคารมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน เว้นแต่หมวดที่ 6 ที่ขึ้นอยู่กับแผนการดำเนินงานด้านวิศวกรรมของแต่ละอาคาร

โดยมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายคือความรู้ความเข้าใจ รวมถึงความพึงพอใจของเจ้าของร่วมและคณะกรรมการนิติบุคคลเนื่องจากเป็นผู้อนุมัติงบประมาณ รวมถึงลำดับความสำคัญของงาน การจัดหาผู้ให้บริการที่บริษัทบริหารเป็นผู้เสนอให้ ทั้งนี้ ในบางกรณีพบว่าเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการจะเป็นผู้เสนอผู้มาให้บริการด้านต่าง ๆ นอกเหนือจากข้อมูลที่บริษัทจัดหามาให้ โดยยินดีที่จะรับภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มแลกกับการบริการที่ดีมีมาตรฐานและสร้างความพึงพอใจสูงสุด

คำสำคัญ: สัดส่วน ค่าใช้จ่าย อาคารชุดพักอาศัย นิติบุคคลอาคารชุด ราคาสูง

Abstract

This research focuses on the study of Juristic Person Management Revenues and Expense Ratio of High-priced Condominium, as well as factors that affect them. Due to adequate storage and projection of expenses, the environment of the company is always managed. Case studies have been selected as 4 high-priced residential buildings. Buildings managed by Guardian Property Management Co., Ltd. Through studying financial statements, case buildings, studying and interviewing condominium managers.

From study of data 3 main parts. 1. Revenue 2. Expenses 3. Factors affecting expense the report will be the average per revenue and expenses between 2017 and 2019. With income found in 8 categories as follows: 1. Common fee revenue 85.86% of the project's main revenues 2. Surcharge revenue - common fee increases is average 0.58% 3. Water supply revenue is average 2.70% 4. Electricity supply revenue is average 0.51% 5. Common area rental revenue is average 1.15%. 6. Interest revenue is average 2.38% 7. Other income is average 2.30% 8. Improvement revenue found only the building. Case study Building 1 had an average of 12.82%. The income ratio was similar for all 4 buildings except for the first building that found the income category 8, causing the average to increase.

Expenses found in 6 categories as follows: 1. Contract expenses are average 68.20%, classified as fixed expenses over the period of the employment contract Section. 2. Utilities expenses are average of 17.61%. 3. General and administrative expenses are average 1.73%. 4. Repairs and maintenance expenses are average 6.81%. Section 5. Other expenses were found to have the lowest proportion of all 6 categories. The average value is 0.38%. Section 6. Improvement expense has an appearance as a variable expense that is quite highly variable the proportion was between 0.13% - 12.82% or an average of 5.28%. In conclusion, all 4 buildings had similar proportions. Except for Section 6, which depends on the engineering operation plan of each building.

The factors affecting costs are cognition, including the satisfaction of the Co-owner and Board of directors because they approve the budget as well as the priorities of the work. Sourcing service providers offered by management companies in some cases, it is found that the Co-owner or the Board of Directors will be the proponent of providing services in addition to the information provided by the Company. Their are willing to bear the extra costs in exchange for good service, standard and maximum satisfaction.

Keywords: *Ratio, Expense, Condominium, Juristic Person Condominium, High cost*

บทนำ

ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยเป็นงบประมาณที่ใช้ในการดูแลอาคารชุดพักอาศัย มีที่มาจากการจัดเก็บจากเจ้าของร่วมหรือผู้ซื้อที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบที่ต้องปฏิบัติในการชำระค่าใช้จ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด เรียกว่า เงินค่าส่วนกลางและเงินกองทุน โดยจัดเก็บตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะถูกดำเนินการบริหารโดย นิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยต้องจดทะเบียนเป็น นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทำหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยทุกคน โดยจะดูแลงาน 2 ส่วน (เสรีชัย โชติพานิช, 2549, น.103-118) ได้แก่ งานด้านกฎหมาย คือภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ เพื่อให้การอยู่ร่วมกันเป็นไปอย่างสงบสุขและเป็นระเบียบ รวมทั้งเพื่อให้มีงบประมาณเพียงพอในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและงานด้านกายภาพ คือภาระหน้าที่ในการดูแลหรือจัดให้มีการดูแลให้ตัวอาคาร ระบบสาธารณูปโภคหรือระบบประกอบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนั้นหากไม่มีการเตรียมการไว้ล่วงหน้าก็อาจกลายเป็นปัญหาได้ เช่น ค่าส่วนกลางไม่พอ การคาดการณ์ค่าใช้จ่ายที่ผิดพลาด หรือขาดประสิทธิภาพการบริหารนิติบุคคล

จากปัญหาที่กล่าวไว้ในข้างต้นมีปัจจัยที่เกิดขึ้นได้จากหลายสาเหตุเพราะแต่ละโครงการก็จะมีขั้นตอนการบริหารนิติบุคคลที่ไม่เหมือนกัน โดยนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเจ้าของร่วมและคณะกรรมการนิติบุคคลจะเป็นผู้คัดเลือกเข้ามาบริหารนิติบุคคล จากประเภทการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่มีการบริการหลายรูปแบบ สามารถแบ่งประเภท การบริหารอาคารชุดได้ 4 ลักษณะ (พัศตรารามณ์ มีศิริ, 2542, น.159) ดังนี้

ตาราง 1 ประเภทของการบริหารอาคารชุด ข้อดีและข้อเสีย

ลำดับ	ประเภท	ข้อดี	ข้อเสีย
1	เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล	ค่าใช้จ่ายน้อย	ขาดประสิทธิภาพในการบริหารอาคารชุดพักอาศัย
2	เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล	ค่าใช้จ่ายน้อย ลดภาระความรับผิดชอบเจ้าของร่วม	การตรวจสอบและการเปิดเผยข้อมูลการทำงานของนิติบุคคล
3	จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท และอยู่ประจำโครงการ	มีค่าใช้จ่ายที่แน่นอนและลดภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม	มีค่าใช้จ่ายที่แน่นอนแต่ค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง
4	จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท แต่ไม่อยู่ประจำโครงการ และมีผู้จัดการอาคารจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ	มีค่าใช้จ่ายที่แน่นอนและลดภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม มีแบบแผนการบริหารที่ชัดเจน	มีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงกว่ารูปแบบอื่นๆ และมีปัญหาด้านการประสานงาน

จากตาราง 1 พบว่าประเภทที่ 1 และ 2 ไม่ได้จัดจ้างบริษัทบริหารแม้จะมีค่าใช้จ่ายน้อยแต่ขาดประสิทธิภาพและการตรวจสอบและการเปิดเผยข้อมูลการทำงานของนิติบุคคล โดยประเภทที่ 3 และ 4 จัดจ้างบริษัทบริหารมีค่าใช้จ่ายที่สูงแต่ก็มีค่าใช้จ่ายที่แน่นอน ลดภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม ผู้วิจัยจึงกำหนดขอบเขตกรณีศึกษาเป็น รูปแบบการบริหารที่ 4 เนื่องจากมีแบบแผนการบริหารที่ชัดเจน แม้จะมีภาระมีค่าใช้จ่ายที่สูง เพื่อนำแนวทางมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับของรูปแบบการบริหารอื่น ๆ และต้นทุนของแต่ละอาคารซึ่งเกี่ยวข้องกับระดับราคาของอาคารชุด จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าแต่ละโครงการถึงแม้จะบริหารโดยบริษัทเดียวกัน แต่ก็มีเพียงบทบาทหน้าที่ในการเสนอขั้นตอนปฏิบัติ ดำเนินการตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับ โดยเจ้าของร่วม และคณะกรรมการนิติบุคคลจะเป็นผู้กำหนดนโยบายข้อบังคับหรือมาตรฐานการซ่อมบำรุง การลำดับความสำคัญของงานรวมถึงอนุมัติงบประมาณค่าใช้จ่ายของงานต่าง ๆ ในการบริหารอาคารชุด

งานวิจัยในครั้งนี้จึงศึกษา สัดส่วนของรายรับและรายจ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง และการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดระหว่างเจ้าของร่วม คณะกรรมการบริหารและบริษัทบริหาร เพื่อประโยชน์สำหรับ

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมที่ใช้การบริหารรูปแบบอื่นและอาคารชุดระดับราคาต่ำ - ปานกลางเพื่อให้เหมาะสมกับต้นทุนของแต่ละระดับราคา สำหรับแนวทางการวางแผนการคาดการณ์งบประมาณและการบริหารจัดการทั้งค่าใช้จ่ายระยะสั้นและระยะยาวของอาคารชุดพักอาศัย

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาสัดส่วนหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง

แนวคิดและทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง

1. การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

การบริหารอาคารชุด งานในหน้าที่องค์กรหรือผู้บริหารอาคารชุดที่เจ้าของร่วมใน อาคารชุดเป็นผู้แต่งตั้งเข้ามาบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง จะกระทำโดย “นิติบุคคลอาคารชุด” โดยสามารถแบ่งออกเป็นกิจกรรมต่าง ๆ มีรายละเอียดดังนี้ (มานพ พงศทัต, 2547, อ้างถึงใน ภาณุพงษ์ นิลตะโก, 2556, น.15)

1.1 การบริหารทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องพัก ที่จอดรถส่วนบุคคล ฯลฯ ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นเจ้าของเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เนื่องจากทรัพย์สินส่วนบุคคลบางอย่าง เช่น การใช้ผนังห้องชุดร่วมกัน จะต้องมีการดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลให้เป็นแนวทางการปฏิบัติร่วมกัน

1.2 การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ โครงสร้างตัวอาคาร ลิฟต์ ระเบียงทางเดิน ท่อระบายน้ำ ทางสัญจร ฯลฯ สิ่งเหล่านี้จะต้องมีการจัดระบบบริหาร และมีผู้ปฏิบัติงานรับผิดชอบ

1.3. การบริหารงานด้านบริการ รวมไปถึงการบริการส่วนบุคคลและบริการส่วนรวม เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัย การดูแลรักษาความสะอาด

1.4 การบริหารงานด้านการเงิน โดยทั่วไปแล้วผู้ประกอบการจะคิดทรัพย์สินส่วนกลางรวมไป ในราคาขายด้วย แต่จะประมาณราคาไว้ขั้นต่ำเพื่อเป็นการจูงใจลูกค้า แต่การบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายจะต้องเพิ่มด้วยสาเหตุทรัพย์สินเสื่อมสภาพ สิ่งของและค่าแรงต้องเพิ่มขึ้น

1.5 การประสานงาน ผู้บริหารอาคารชุดจะต้องเป็นผู้ประสานในกิจกรรมต่าง ๆ งานสังคม งานประเพณี งานประชุมกรรมการอาคารชุด รับผิดชอบและส่งเสริมให้สมาชิกรู้จักหน้าที่

2. การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนร่วมในอาคารชุดเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการ จะต้องจัดการคำนวณและเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนของแต่ละคน เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้ (ภาณุพงษ์ นิลตะโก, 2556, น.13)

2.1.เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมจะต้องชำระล่วงหน้า จัดเก็บเป็นรายเดือน 6 เดือน หรือรายปี

2.2.เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ จ่ายครั้งเดียวในวันโอนกรรมสิทธิ์ อาจจะมีการเรียกเก็บเพิ่มในอนาคต

2.3.เงินอื่น ๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

3. การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและปริมาณงาน

3.1.ค่าใช้จ่ายคงที่ ค่าใช้จ่ายคงที่ คือค่าใช้จ่ายที่ไม่แปรเปลี่ยนตามปริมาณงานสำหรับช่วงปริมาณงานช่วงหนึ่ง เมื่อพ้นช่วงปริมาณงานนี้ไปแล้วค่าใช้จ่ายนั้นก็อาจจะเปลี่ยนไป

3.2. ค่าใช้จ่ายผันแปร ค่าใช้จ่ายผันแปรเป็นค่าใช้จ่ายที่แปรเปลี่ยนตามปริมาณงานในอัตราส่วนโดยตรง เมื่อปริมาณงานเพิ่มขึ้นค่าใช้จ่ายนี้จะเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนเดียวกัน และเมื่อไม่มีปริมาณงานค่าใช้จ่ายนี้ก็จะไม่เกิดขึ้น ดังนั้น อัตราค่าใช้จ่ายผันแปรต่อหน่วยจะคงที่ (เพ็ญแข สนิทวงศ์ ณ อยุธยา, 2539, น.145-147)

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

งานวิจัยในครั้งนี้นุ่งเน้นไปในเรื่องของสัดส่วนหมวดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย โดยสามารถแบ่งขอบเขตดังนี้ 1.รายรับ 2.รายจ่าย รวมถึงแนวทงนโยบายของกรรมการนิติบุคคล

2. ขอบเขตด้านกรณีศึกษา

เนื่องจากต้องการให้อาคารกรณีศึกษามีรูปแบบการบริหารที่ชัดเจนมีแบบแผนและการดำเนินงานด้านการบันทึกบัญชีที่เหมือนกันในแต่ละอาคารกรณีศึกษา ผู้วิจัยได้เลือกกรณีศึกษาในรูปแบบที่ 4 คือ จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท แต่ไม่อยู่ประจำโครงการ และมีผู้จัดการอาคารจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ จากการศึกษาข้อมูลลักษณะการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุดทำให้สามารถกำหนดขอบเขตในการคัดเลือกบริษัทบริหารนิติบุคคลได้ คือ บริษัท นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้ เนื่องจากมีการให้บริการในลักษณะ การบริการรูปแบบที่ 4 และความพร้อมในเชิงข้อมูลและรูปแบบการบริหาร เนื่องจากเป็นทั้งผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เองในหลายระดับราคาและมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการด้านนิติบุคคลอาคารชุดของตนเอง พร้อมทั้งมีการรับบริหารนิติบุคคลให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ จากประสบการณ์ของบริษัททำให้บริษัทนั้นมีความเข้าใจในเรื่องขั้นตอนการบริหารงานต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นหลังการเปิดใช้อาคารตั้งแต่ในกระบวนการขั้นตอนการพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นขั้นตอนที่สามารถจะกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่จะเกิดขึ้นในโครงการได้ โดยบริษัท นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้ ได้ให้บริการการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้บริษัทในเครือชื่อ บริษัท การ์เดียน พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในการให้บริการในด้านนี้

2.1.ด้านระดับราคา อาคารกรณีศึกษาในระดับราคาสูงเนื่องจากข้อมูลที่ได้นั้นจะสามารถนำแนวทางมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับต้นทุนของอาคารชุดอื่น ๆ ทั้งในระดับราคาต่ำ - ปานกลาง โดย (NESSLE, 2563, น.1-5) พบว่าอาคารชุดพักอาศัยนั้นสามารถแบ่งระดับของโครงการได้ 8 ระดับ ตามระดับของราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรดังนี้ 1.Super Economy 30,000-40,000 บาท: ตร.ม. 2. Economy 45,000 – 60,000 บาท: ตร.ม. 3. Main Class 60,000 – 80,000 บาท: ตร.ม. 4. Upper Class 80,000 – 100,000 บาท: ตร.ม. 5. High Class 100,000 – 130,000 บาท: ตร.ม. 6. Luxury 130,000 – 160,000 บาท: ตร.ม. 7. Super Luxury 160,000 – 200,000 บาท: ตร.ม. 8. Ultimate 200,000 บาท: ตร.ม. ขึ้นไป

โดยทั้ง 8 ระดับจะสามารถแบ่งได้เป็นระดับได้ดังนี้ ระดับราคาต่ำ ประกอบไปด้วยระดับ ระดับ1.Super Economy 2.Economy ราคาปานกลาง ประกอบไปด้วย ระดับ 3. Main Class ราคาสูง ประกอบไปด้วย ระดับ 4. Upper Class 5. High Class 6.Luxury 7.Super Luxury 8.Ultimate



ภาพ 1 ระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย จัดทำโดยผู้วิจัย

จากภาพ 1 แสดงให้เห็นถึงระดับราคาสูงจะอยู่ที่ 80,000 บาท:ตร.ม. ขึ้นไป จากการสืบค้นข้อมูลของบริษัท การ์เดียน พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด พบอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในเกณฑ์ 4 อาคารโดยใช้เกณฑ์ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม.ที่ ไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2564 (Dot Property Co., Ltd., 2563, น.1-8)

ตาราง 2 ข้อมูลเบื้องต้นอาคารกรณีศึกษา

ลำดับ	โครงการ	ปีที่เปิด	หน่วยพักอาศัย	ราคาเฉลี่ย ต่อ ตร.ม.	ผู้พัฒนาโครงการ
1.	บ้าน ณ วรารค์	2541	95	200,000	ณ วรารค์ ดีเวล ลอปเม้นท์
2	แกรนด์หลังสวน	2541	104	184,000	หลังสวน พร็อพเพอร์ตี้
3	เดอะพาร์คแลนด์-แกรนด์-ตากสิน	2555	567	100,000	นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้
4	เดอะพาร์คแลนด์-แกรนด์-อโศก-เพชรบุรี	2555	295	120,000	นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้

การดำเนินงานวิจัย

1. ข้อมูลปฐมภูมิ

1.1. ศึกษาเอกสารจากโครงการกรณีศึกษา เพื่อใช้ในการจัดกลุ่มข้อมูล หมวดรายรับ - รายจ่าย เพื่อให้การรายงานผลการศึกษามีกรอบในการรายงานผลเดียวกัน และใช้ในการสร้างเครื่องมือในการเก็บข้อมูล คือแบบสัมภาษณ์แบบกึ่งโครงสร้าง

1.2. ศึกษาจากการสัมภาษณ์แบบกึ่งโครงสร้างของผู้จัดการอาคารกรณีศึกษา รวมถึงเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีเพื่อให้เข้าใจถึงลักษณะของรายรับ - รายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการบริหารนิติบุคคล รวมถึงขั้นตอนการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

2. ข้อมูลทุติยภูมิ

ข้อมูลแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัย เกี่ยวกับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประกอบarviเคราะห์ข้อมูลที่เก็บรวบรวม

2.1. ข้อมูลเอกสารของโครงการดังนี้ 1.ข้อบังคับนิติบุคคล 2.งบประมาณแสดงฐานะทางการเงิน พ.ศ.2560 - 2562 3.รายงานการประชุมประจำปีระหว่างปี พ.ศ.2560 - 2562 เพื่อให้เห็นถึงสัดส่วนของรายรับรายจ่ายและการดำเนินงานรวมถึงข้อบังคับต่าง ๆ ของแต่ละอาคาร รวมถึงขั้นตอนการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

ผลการศึกษางานวิจัย

สามารถแบ่งการรายงานผลการศึกษา ได้ 4 หมวดตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังนี้ 1.หมวดของรายรับและรายจ่าย 2.สัดส่วนรายรับ 3.สัดส่วนรายจ่าย 4.ข้อมูลด้านการบริหารนโยบายของอาคารกรณีศึกษาเพื่อให้เห็นถึงขั้นตอนการบริหารที่ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายการบริหารนิติบุคคล

1. หมวดของรายรับ-รายจ่าย

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของงบแสดงฐานะทางการเงินของกรณีศึกษาทั้ง 4 อาคารสามารถจัดประเภทของรายรับได้ 8 ประเภท และหมวดรายจ่ายได้ 6 ประเภทดังนี้

1.1. หมวดรายรับ

หมวด 1. รายรับค่าส่วนกลาง เป็นรายรับที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วม จะคิดอัตราการจัดเก็บจากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วม มีการจัดเก็บแบบรายเดือน 3 เดือน 6 เดือน หรือบางโครงการจะมีการจัดเก็บแบบรายปี

หมวด 2. รายรับเพิ่มค่าส่วนกลาง เกิดจากการเก็บค่าปรับในการจ่ายเงินค่าส่วนกลางที่จ่ายล่าช้าของเจ้าของร่วม

หมวด 3. รายรับค่าประปา เป็นรายรับที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วมคือน้ำประปาภายในห้องชุดของเจ้าของร่วมเอง

หมวด 4. รายรับค่าไฟ รายรับที่ได้จากการใช้ไฟฟ้าของผู้เช่าพื้นที่โครงการอาคารชุด

หมวด 5. รายรับค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง เป็นรายรับที่จัดเก็บได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ส่วนกลาง เช่น มินิมาร์ท เครื่องหยอดเหรียญชนิดต่าง ๆ พื้นที่ติดตั้งบริการด้านอินเทอร์เน็ต

หมวด 6. ดอกเบี้ยรับ เป็นดอกเบี้ยที่ได้จากธนาคารในการฝากเงิน เช่น เงินฝากประจำหรือเงินฝากออมทรัพย์

หมวด 7. รายรับอื่น ๆ เป็นรายรับเฉพาะที่เกิดขึ้นในแต่ละอาคาร เช่น การคิดค่าบริการที่จอดรถ รายรับค่าบริการการ์ด หรือ รายรับที่เป็นส่วนแบ่งของเครื่องหยอดเหรียญชนิดต่าง ๆ แต่ละอาคารจะมีรายรับที่ต่างกันออกไป

หมวด 8. รายรับค่างานปรับปรุงพัฒนา เป็นรายรับที่เกิดจากการจัดเก็บจากเจ้าของร่วมนอกเหนือจากค่าส่วนกลางเพื่อใช้ในการปรับปรุงพัฒนางานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากการเตรียมการณปิดของการบริหารอาคารชุดพักอาศัย

1.2. หมวดรายจ่าย

หมวด 1. รายจ่ายตามสัญญา เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ตามระยะเวลาสัญญาจ้างนั้น ๆ เช่น ค่าบริหารและเงินเดือนพนักงาน ค่าบริการความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลสวน ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร หรือการจัดจ้างการบริการในรูปแบบสัญญาจ้างตามระยะเวลา เป็นต้น

หมวด 2. รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค เป็นค่าใช้จ่ายระบบสาธารณูปโภคของอาคาร คือน้ำประปาทั้งภายในห้องชุดและส่วนกลาง ค่าไฟฟ้าเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางและค่าโทรศัพท์ที่ใช้สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

หมวด 3. รายจ่ายดำเนินการและสำนักงาน เป็นค่าใช้จ่ายวัสดุอุปกรณ์ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เช่น แสตมป์ภาษีอากร ค่าอุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน

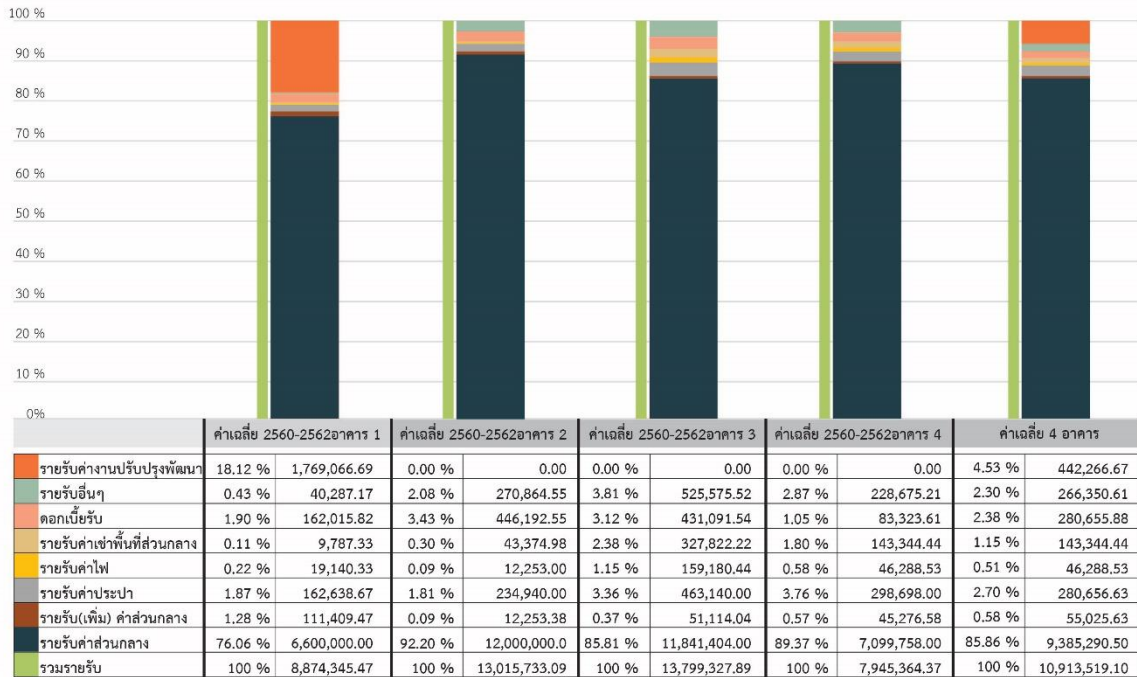
หมวด 4. รายจ่ายงานระบบและซ่อมบำรุง เป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลระบบประกอบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า งานระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบลิฟต์ ระบบกล้อวงจรปิด ให้สามารถใช้งานได้ตามปกติในกรณีเสียหายและเป็นการบำรุงรักษาตามวงรอบของการดำเนินงานด้านวิศวกรรม เช่น รายวัน รายเดือน และรายปี

หมวด 5. รายจ่ายงานอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจกรรมของอาคารชุด เช่น ค่าอบรมซ่อมหนีไฟ ค่าจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่าง ๆ เป็นต้น

หมวด 6. รายจ่ายงานพัฒนาและปรับปรุง โดยทั่วไปเป็นรายจ่ายในการบำรุงรักษาระบบอาคารเพื่อพัฒนาและปรับปรุงให้กลับมาใช้สภาพที่ใช้งานได้ดี เช่น การทาสีภายนอกอาคาร เช็ดกระจกภายนอกของอาคาร ปรับภูมิทัศน์

2. สัดส่วนรายรับ

จากภาพ 2 แสดงให้เห็นค่าเฉลี่ยและสัดส่วนหมวดรายรับต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 4 อาคารระหว่างปี 2560 - 2562 และค่าเฉลี่ยทั้ง 4 อาคารกรณีศึกษา ดังนี้



ภาพ 2 ค่าเฉลี่ยรายรับอาคารชุด 4 อาคารกรณีศึกษา ระหว่างปี พ.ศ.2560-2062 จัดทำโดย ผู้วิจัย

หมวดที่ 1 รายรับค่าส่วนกลางจัดเป็นรายรับที่มีค่าเฉลี่ยเยอะที่สุด มีสัดส่วนระหว่าง 76.06% - 92.20% ต่อรายรับทั้งหมดจัดว่าเป็นรายรับหลักของโครงการโดยทั่วไปรายรับส่วนนี้มักจะครอบคลุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารเนื่องจากผ่านการคาดการณ์อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่จะเพียงพอต่อค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอาคารแล้ว

หมวดที่ 2 รายรับเพิ่มค่าส่วนกลาง เป็นรายรับไม่คงที่จะเกิดขึ้นจากการค้างชำระของเจ้าของร่วมเท่านั้นทำให้ไม่สามารถจัดเป็นรายรับที่จัดเก็บได้ตลอดและไม่สามารถนำมาคาดการณ์เป็นรายรับหลักของโครงการได้มีสัดส่วนระหว่าง 0.09%-1.28% ต่อรายรับทั้งหมด

หมวดที่ 3 รายรับค่าประปา เนื่องจากเป็นรายรับที่เกิดจากจำนวนหน่วยการใช้น้ำประปาภายในห้องพักของเจ้าของร่วม ซึ่งจะแปรผันไปตามหน่วยพักอาศัยที่มีการอยู่อาศัยจริง มีสัดส่วนระหว่าง 1.81%-3.76% ต่อรายรับทั้งหมด

หมวดรายรับ ที่ 4,5 จะแปรผันไปตามพื้นที่ส่วนกลางแต่ละอาคารที่ปล่อยให้มีการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง เช่น การเช่าพื้นที่ติดตั้งจุดให้บริการอินเทอร์เน็ตหรือเครื่องหยอดเหรียญต่าง ๆ โดยมีการจัดเก็บทั้งเรื่องค่าเช่าสถานที่ ในหมวดรายรับที่ 5 และค่าไฟที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่ที่เช่า ในหมวดรายรับที่ 4 ลักษณะค่าเฉลี่ยพบว่า รายรับค่าไฟฟ้า มีสัดส่วนระหว่าง 0.09%-1.15% และ หมวดที่ 5 มีสัดส่วนระหว่าง 0.11%-2.38% ต่อรายรับทั้งหมด

หมวดที่ 6 ดอกเบี้ยรับ เกิดจากดอกเบี้ยที่ได้จากธนาคารในการฝากเงิน ขึ้นอยู่กับนโยบายของกรรมการบริหารแต่ละอาคารว่าจะเลือกดำเนินการกับธนาคารใด โดยจะแยกเป็นเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ - จากเงินกองทุนและค่าส่วนกลาง จากการศึกษาเอกสารของอาคารกรณีศึกษาพบว่า มีสัดส่วนระหว่าง 1.05%-3.43%

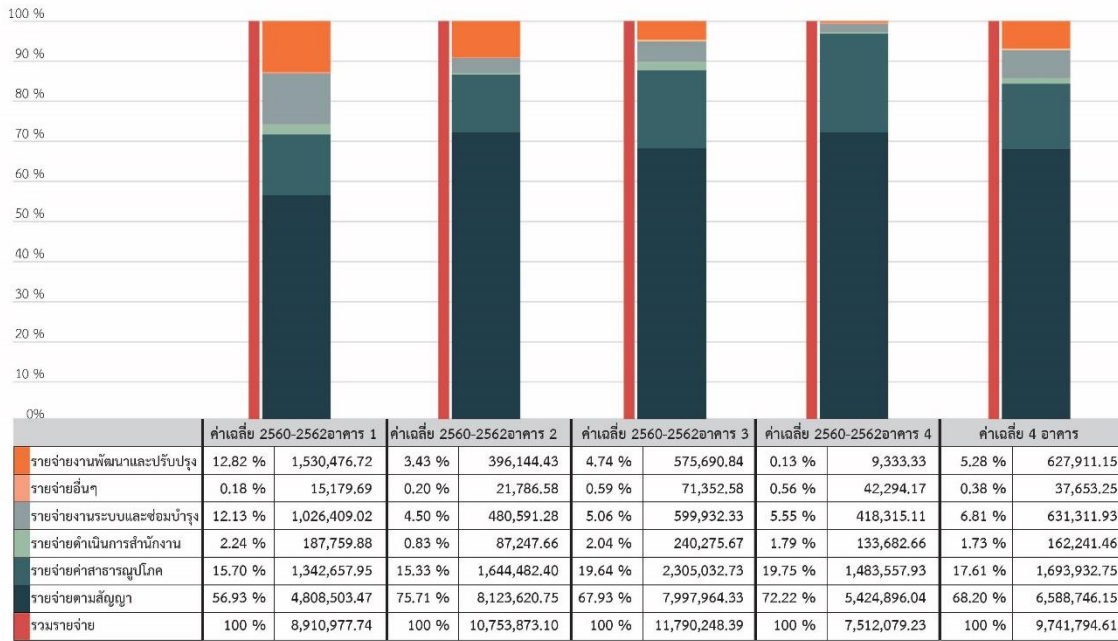
หมวดที่ 7 พบว่ามีสัดส่วนที่น้อยในอาคารที่ 1 ที่ 0.43 % โดยอาคารที่ 2,3 และ 4 พบว่ามีสัดส่วนที่ 2.08-3.81% ซึ่งถือว่ามีส่วนที่มากเมื่อเทียบกับรายรับในหมวดอื่น ๆ เกิดจากการเก็บค่าบริการจอดรถ ของอาคารกรณีศึกษา ที่ 2, 3 และ 4 ทำให้มีสัดส่วนที่มากกว่า อาคารที่ 1 ที่ไม่มีการคิดค่าบริการที่จอดรถ

หมวดที่ 8 รายรับค่างานปรับปรุงและพัฒนา มีสัดส่วนมากเป็นอันดับ 2 แต่พบว่ารายรับในหมวดนี้พบในเพียงรายรับของอาคารกรณีศึกษา 1 ซึ่งเป็นรายรับที่เกิดจากการจัดเก็บเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วมเนื่องจากบริษัทบริหารรับช่วงการบริหารจากบริษัทเดิมทำให้ไม่ได้มีการวางแผนค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไว้ล่วงหน้า แต่เนื่องจากการซ่อมบำรุงที่จำเป็นต่อการพักอาศัยเพราะใช้ในการซ่อมแซมและปรับปรุงงานระบบน้ำดีและน้ำเสียของอาคาร ต้องมีการนำเรื่องเข้าที่ประชุมประจำปีและ

จัดเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม โดยมีการจัดเก็บเพิ่มเติมในปี พ.ศ.2561 - 2562 ที่ปีละ 2,653,600.04 บาท ทำให้ในปี พ.ศ.2561 และ 2563 อาคารที่ 1 มีรายรับในหมวดนี้เพิ่มขึ้นมาจากปกติของโครงการ มีค่าเฉลี่ยใน 3 ปีถึง 18.12% ปรากฏขึ้นมา

3. ถัดส่วนรายจ่าย

จากภาพ 3 แสดงให้เห็นค่าเฉลี่ยและสัดส่วนหมวดรายจ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 4 อาคารระหว่างปี พ.ศ.2560 - 2562 และค่าเฉลี่ยทั้ง 4 อาคารกรณีศึกษา ดังนี้



ภาพ 3 ค่าเฉลี่ยรายจ่ายอาคารชุด 4 อาคารกรณีศึกษา ระหว่างปี 2560-2062 จัดทำโดยผู้วิจัย

หมวดที่ 1 รายจ่ายตามสัญญาพบว่าเป็นรายจ่ายที่มีสัดส่วนมากที่สุดในการบริหารอาคารชุด เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ในแต่ละปีนั้น ๆ โดยจะแปรผันไปตามการเปลี่ยนแปลงสัญญาในการให้บริการด้านต่าง ๆ เนื่องจากเป็นการจ้างงานตามสัญญาที่มีระยะเวลาการดำเนินการส่วนใหญ่เป็นรายปี เช่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัย รักษาความสะอาด รวมถึงค่าบริการในการบริหารนิติบุคคลด้วยเนื่องจากกรณีศึกษามีการบริหารนิติบุคคลในรูปแบบที่ 4 ที่ทำให้มีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงแต่ก็ได้การทำงานที่มีประสิทธิภาพรวมถึงแบบแผนที่ชัดเจน พบว่ามีอัตราส่วนในหมวดนี้ตั้งแต่ 56.93%-75.71% ซึ่งถือเกินครึ่งหนึ่งของรายจ่าย

หมวดที่ 2 รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค ประกอบไปด้วย 1.ค่าไฟฟ้า คือค่าไฟฟ้าของโครงการในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ค่าไฟแสงสว่างลานจอดรถ พื้นที่นันทนาการ ค่าฟลิพด์ 2.ค่าน้ำประปา คือ ค่าน้ำประปาภายในห้องชุดกับพื้นที่ส่วนกลางของทั้งโครงการจัดเป็นรายจ่ายมากเป็นอันดับ 2 ของโครงการ-พบสัดส่วนต่อรายจ่ายทั้งหมดที่ช่วง 15.33%-19.75 %

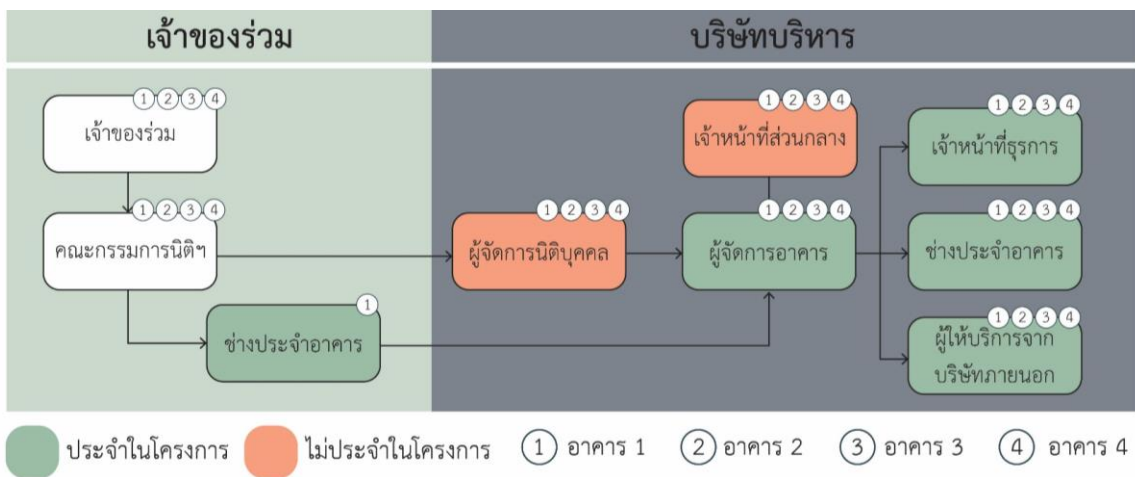
หมวดที่ 3 รายจ่ายดำเนินการสำนักงาน พบว่ามีสัดส่วนค่าเฉลี่ยในช่วง 0.83-2.24% เป็นค่าใช้จ่ายในเรื่องของค่าวัสดุอุปกรณ์สำนักงาน วัสดุสิ้นเปลืองรวมถึงค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรม และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด โดยจากการศึกษางบประมาณแสดงฐานะทางการเงินพบลักษณะการจ่ายเงินในหมวดนี้เป็นรายจ่ายย่อยในแต่ละเดือนแม้จะมีสัดส่วนที่น้อย แต่เมื่อพิจารณาจำนวนเงินที่ต้องจ่ายพบว่ามีมูลค่าค่อนข้างสูง ตั้งแต่เฉลี่ย ปีละ 87,248 บาทไปจนถึง 240,276 บาท

หมวดที่ 4 รายจ่ายงานระบบและซ่อมบำรุง พบว่ามีสัดส่วนค่าเฉลี่ยระหว่างปี พ.ศ. 2560 - 2562 อยู่ในช่วง 4.50%-12.13% จากการศึกษางบประมาณแสดงฐานะทางการเงินเฉพาะรายปี พบว่าเป็นค่าใช้จ่ายผันแปรในรายปีขึ้นอยู่กับแผนงานประจำปีงานด้านวิศวกรรมของอาคาร และจะมีสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นได้ในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับระบบประกอบอาคาร นอกเหนือจากแผนการซ่อมบำรุง เช่น ท่อน้ำประปามีการรั่วซึม

หมวดที่ 5 รายจ่ายอื่น ๆ พบว่ามีสัดส่วนค่าเฉลี่ยที่น้อยที่สุดจาก 6 หมวดรายจ่ายทั้งหมดอยู่ที่ 0.18%–0.59% เป็นรายจ่ายที่ใช้ในการจัดกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกอาคาร เช่น กิจกรรมทำบุญอาคาร กิจกรรมวันขึ้นปีใหม่หรือกิจกรรมทางศาสนา เป็นต้น โดยขึ้นอยู่กับนโยบายของกรรมการบริหารที่จะเลือกการจัดกิจกรรมภายในจึงจัดเป็นรายจ่ายผันแปร ยกเว้นกิจกรรมซ่อมหนี้ไฟที่ต้องมีการจัดกิจกรรมนี้ในทุกๆปี

หมวดที่ 6 รายจ่ายงานพัฒนาและปรับปรุง มีลักษณะเป็นรายจ่ายผันแปร ที่ค่อนข้างมีความผันแปรสูงดังที่ได้แสดงในภาพ 3 มีค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 0.13% – 12.82% เป็นการดำเนินงานเพื่อให้สินทรัพย์ต่าง ๆ มีสภาพที่ดีพร้อมใช้งาน รวมถึงการพัฒนาาระบบประกอบอาคารใหม่ ๆ เพื่อให้อาคารมีประสิทธิภาพในการใช้งานที่ดีขึ้น เช่น การเช็ดกระจกนอกอาคาร การเปลี่ยนท่อน้ำดีและน้ำเสีย การติดตั้งระบบไฟฟ้าเพื่อรองรับการชาร์จรถยนต์ จากการศึกษาขงประมาณแสดงฐานะทางการเงินเฉพาะรายปี พบว่าในบางปีรายจ่ายหมวดนี้มีสัดส่วนที่น้อยมาก เนื่องจากงานในหมวดนี้เป็นงานที่ต้องใช้เวลาในการเตรียมการค่อนข้างมาก รวมถึงต้องมีการจัดหาผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินงานต่าง ๆ และมีมูลค่างานค่อนข้างสูง ทำให้ต้องใช้เวลาในการพิจารณา รวมถึงจัดเตรียมงบประมาณในการใช้จ่าย จึงมักไม่พบรายจ่ายของหมวดนี้ในทุก ๆ ปี

4. ข้อมูลด้านการบริหาร



ภาพ 4 โครงสร้างการบริหารอาคารชุด 4 อาคารกรณีศึกษา จัดทำโดยผู้วิจัย

โครงสร้างการบริหารอาคารชุดนั้นจากกรณีศึกษาที่เลือกในรูปแบบการบริหารที่ 4 คือการจ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทแต่ไม่อยู่ประจำโครงการและมีผู้จัดการอาคารจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ พบโครงสร้างการบริหารดังที่ได้แสดงไว้ในภาพ 4 จะสามารถแบ่งโครงสร้างได้ 2 ส่วนคือ 1. ส่วนของเจ้าของร่วม และ 2. บริษัทบริหาร โดยในส่วนของเจ้าของร่วมนั้นจะประกอบไปด้วย เจ้าของร่วม ที่จะคัดเลือกคณะกรรมการบริหารทำหน้าที่แทนเจ้าของร่วมในการทำงานร่วมกับบริษัทบริหารและในกรณีนี้พบช่างประจำอาคารที่จัดจ้างโดยเจ้าของร่วมเองในอาคารกรณีศึกษาอาคาร 1 จะทำหน้าที่ร่วมกับช่างประจำอาคารของบริษัทบริหารด้วย โดยในส่วนของบริษัทบริหารนั้น ประกอบไปด้วย ผู้จัดการนิติบุคคลแต่จะไม่ประจำอยู่ในโครงการจะมีการเข้าร่วมการประชุมในแต่ละครั้งตามความต้องการของกรรมการ และผู้จัดการอาคารที่จะทำหน้าที่ประจำอยู่ในโครงการ โดยจะมีฝ่ายธุรการ ฝ่ายวิศวกรรมหรือช่างประจำอาคาร ทำหน้าที่ร่วมกับผู้จัดการอาคารโดยจะมีการบริหารร่วมกับคณะกรรมการนิติบุคคลแต่ละโครงการ นอกจากนี้ยังมีผู้ให้บริการจากบริษัทภายนอก เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย โดยที่บริษัทบริหารจะทำหน้าที่ร่วมกันกับผู้ให้บริการจากภายนอก รวมถึงควบคุมดูแลให้เป็นไปตามแผนงานและตามความต้องการของเจ้าของร่วมและคณะกรรมการนิติบุคคล

การอภิปรายและข้อค้นพบ

สัดส่วนหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดระดับราคาสูง ระหว่างปี พ.ศ.2560 - 2562 นั้นสามารถแบ่งประเภทในการอภิปรายผลได้ 2 ข้อค้นพบคือ 1.รายรับ 2.รายจ่าย จะอภิปรายผลเป็นสัดส่วนต่อรายรับ-รายจ่ายทั้งหมด และค่าเฉลี่ยในแต่ละหมวดรายรับ-รายจ่าย โดยจากการศึกษาเอกสารของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 4 อาคารนั้นสามารถจัดกลุ่มรายรับได้เป็น 8 ประเภท ดังนี้ 1 รายรับค่าส่วนกลางเป็นรายรับหลักของอาคารชุดพักอาศัย พบสัดส่วนระหว่าง 76.06% - 92.20% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 85.86% จัดว่าเป็นรายรับที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับรายจ่ายทั้งหมดของโครงการ 2 รายรับเพิ่มค่าส่วนกลาง มีสัดส่วนระหว่าง 0.09%-1.28% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.58% ต่อรายรับทั้งหมด 3. รายรับค่าน้ำประปา มีสัดส่วนระหว่าง 1.81%-3.76% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.70% มีการแปรผันระหว่างปีค่อนข้างน้อยเนื่องจากเกิดพฤติกรรมการใช้ น้ำประปาภายในห้องชุดของเจ้าของร่วมที่มีการอยู่อาศัยจริง 4.รายรับค่าไฟ มีสัดส่วนระหว่าง 0.09%-1.15% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.51% 5.รายรับค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางมีสัดส่วนระหว่าง 0.11%-2.38% ต่อรายรับทั้งหมดคิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.15% 6.ดอกเบียรับมีสัดส่วนระหว่าง 1.05%-3.43% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.38% 7.รายรับอื่น ๆ มีสัดส่วนระหว่าง 0.43%-3.81% พบว่าโดยส่วนใหญ่มักเป็นการคิดค่าบริการเพิ่ม เช่น ค่าที่จอดรถ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.30% 8.รายรับค่างานปรับปรุงพัฒนา พบได้เพียงอาคารกรณีศึกษาอาคารที่ 1 เนื่องจากเป็นการจัดเก็บเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วม เพื่อใช้ในการปรับปรุงพัฒนาท่อทางระบบน้ำดีและน้ำเสีย ซึ่งมีการดำเนินการโดยการนำเรื่องเข้าที่ประชุม เพื่อให้เจ้าของร่วมและคณะกรรมการนิติบุคคลอนุมัติในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยมีการดำเนินการวางแผนงานเริ่มต้นในปี พ.ศ.2560 และเริ่มจัดเก็บภายในระยะเวลา 2 ปี ในปี พ.ศ. 2561และ พ.ศ.2562 และดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในปี พ.ศ. 2562 เมื่อคิดค่าเฉลี่ย 3 ปีในอาคารที่ 1 มีค่าเฉลี่ย 12.82 %

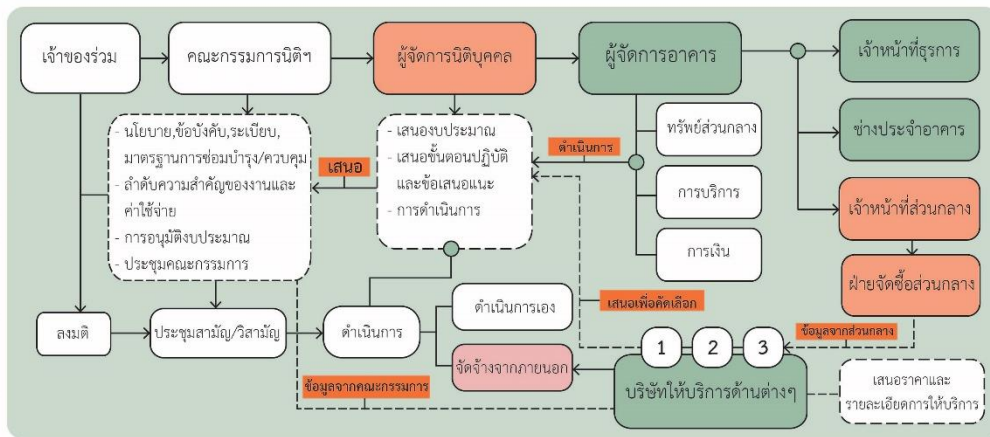
โดยสรุปพบว่าอาคารกรณีศึกษาทั้ง 4 อาคาร มีสัดส่วนคล้ายคลึงกันในทุกหมวดรายรับมีรายรับหลัก คือค่าส่วนกลางที่ค่าเฉลี่ย 85.86 % มีเพียงอาคารที่ 1 ที่มีรายรับค่าส่วนกลางต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ที่ 76.06% ซึ่งเกิดจากรายรับในหมวดที่ 8

รายจ่าย 6 หมวดงานนั้นมี ดังนี้ หมวด 1 รายจ่ายตามสัญญา เป็นหมวดรายจ่ายที่มีมูลค่าสูงที่สุดในการบริหารอาคารชุด มีสัดส่วนระหว่าง 56.93%-75.71% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 68.20% จัดเป็นรายจ่ายแบบคงที่ตลอดระยะเวลาตามสัญญาจ้าง หมวดที่ 2.รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค มีสัดส่วนระหว่าง 15.33%-19.75% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 17.61% จัดเป็นค่าใช้จ่ายแบบผันแปรขึ้นอยู่กับปริมาณการใช้งานมีค่าเฉลี่ยมากเป็นอันดับ 2 หมวดที่ 3 รายจ่ายดำเนินการสำนักงาน พบว่ามีสัดส่วนระหว่าง 0.83-2.24% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.73% หมวดที่ 4 รายจ่ายงานระบบและซ่อมบำรุง พบว่ามีสัดส่วนระหว่าง 4.50%-12.13% คิดเป็นค่าเฉลี่ยที่ 6.81% จัดเป็นรายจ่ายแบบผันแปร ในบางปีอาจจะมีสัดส่วนที่สูงเพิ่มขึ้นมาได้ถึง 24% ต่อรายจ่ายทั้งหมดตามแผนงานด้านวิศวกรรมของอาคารหรือความเสียหายที่นอกเหนือจากแผนงาน หมวดที่ 5 รายจ่ายอื่น ๆ พบว่ามีสัดส่วนที่น้อยที่สุดจาก 6 หมวดรายจ่ายทั้งหมดอยู่ที่ระหว่าง 0.18%-0.59% คิดเป็นค่าเฉลี่ยที่ 0.38% หมวดที่ 6 รายจ่ายงานพัฒนาและปรับปรุง มีลักษณะเป็นรายจ่ายผันแปร ที่ค่อนข้างมีความผันแปรสูง มีสัดส่วนระหว่าง 0.13%-12.83% คิดเป็นค่าเฉลี่ย 5.28% เมื่อพิจารณาเป็นรายปีพบว่าบางปีไม่มีรายจ่ายหมวดนี้ปรากฏขึ้นแต่ปีถัดไปสามารถเพิ่มสูงขึ้นถึง 37%ของรายจ่ายทั้งหมดนั้น คือเทียบเท่าครึ่งหนึ่งของรายจ่ายสัญญาจ้างจึงจัดเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องมีการเตรียมการล่วงหน้าเนื่องจากการจัดเก็บรายจ่ายเพิ่มนั้นมีขั้นตอนการดำเนินการที่ยังยากรวมทั้งอาจจะไม่ได้รับการอนุมัติการจัดเก็บเพิ่มจากเจ้าของร่วม

โดยสรุปสัดส่วนของรายจ่ายของอาคารกรณีศึกษาทั้ง 4 อาคารพบว่าพฤติกรรมที่ใกล้เคียงกันตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ยกเว้นแต่หมวดรายจ่ายงานพัฒนาและปรับปรุง ที่จะมีการผันแปรค่อนข้างสูง เกิดจากแผนการบำรุงรักษาด้านวิศวกรรมของแต่ละอาคาร รวมถึงความเสื่อมสภาพของระบบประกอบอาคารต่าง ๆ ทั้งเรื่องของระยะเวลาการใช้งานและคุณภาพของวัสดุ และจากผลการศึกษาค่าเฉลี่ยรายรับ - รายจ่ายใน พบว่าอาคารกรณีศึกษาอาคารที่ 1 มีรายรับต่ำกว่ารายจ่ายในค่าเฉลี่ย 3 ปี เนื่องจากมีรายจ่ายในหมวดที่ 6 แต่เป็นการแสดงผลตามการบันทึกบัญชีโดยอาคารกรณีศึกษาที่ 2,3,4 มีรายรับสูงกว่ารายจ่าย

จากวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง จากการศึกษาเอกสารและสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดกรณีศึกษา พบว่าภาพรวมของการบริหารนั้น เจ้าของร่วมและคณะกรรมการนิติบุคคลจะทำหน้าที่ กำหนดนโยบาย ข้อบังคับ ระเบียบ มาตรฐานการซ่อมบำรุง/ควบคุม ลำดับ

ความสำคัญของงาน การอนุมัติงบประมาณ โดยบริษัทบริหารจะทำหน้าที่ในการ เสนองบประมาณ เสนอขั้นตอนปฏิบัติ ดำเนินงานขั้นตอนต่าง ๆ ต่อเจ้าของร่วมและคณะกรรมการในการประชุมสามัญหรือวิสามัญ นอกจากนี้งานที่ต้องใช้บริการ บริษัทให้บริการในด้านต่าง ๆ เช่น รักษาความปลอดภัย รักษาความสะอาด การซ่อมบำรุงระบบเฉพาะทาง จะใช้ข้อมูลจาก ฝ่ายจัดซื้อส่วนกลางของบริษัทในการจัดหาผู้ให้บริการ 3 เจ้า มาเสนอต่อคณะกรรมการในการพิจารณาทั้งนี้ คณะกรรมการ อาจจะเสนอผู้ให้บริการนอกเหนือจากที่บริษัทบริหารจัดการมาให้ดังที่ได้แสดงในภาพ 5 และอาจมีการใช้บริการบริษัท ให้บริการเดิมที่ใช้บริการมาเป็นเวลานานโดยพิจารณาจากผลงานที่ผ่านมาโดยยินดีที่จะรับภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมแก่กับการ บริการที่ดีมีมาตรฐาน หรือคัดเลือกบริษัทที่ได้รับการยอมรับในด้านการบริการนั้น ๆ จากประสบการณ์โดยตรงของ คณะกรรมการนอกเหนือจากข้อมูลของฝ่ายจัดซื้อส่วนกลาง จากบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและเจ้าของร่วม ทำให้ความ เข้าใจในด้านที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด เช่น ด้านการบริการ ที่จัดอยู่ในหมวดรายจ่ายตามสัญญาซึ่งมีสัดส่วนสูงสุดต่อ รายจ่ายทั้งหมด เป็นปัจจัยหนึ่งส่งผลต่อค่าใช้จ่ายเพราะต้องจัดจ้างผู้ให้บริการจากภายนอก โดยการคัดเลือกนั้นจะมุ่งเน้นไป ที่ประโยชน์ที่อาคารได้รับมากกว่าเรื่องราคาที่ถูกที่สุด และความเข้าใจด้านวิศวกรรมที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายหมวดที่ 4 และ 6 ซึ่งเกี่ยวข้องกับกายภาพของอาคารและระบบประกอบอาคาร โดยพบว่ามีลักษณะการดำเนินงานคล้ายกันทั้ง 4 อาคาร กรณีศึกษา



ภาพ 5 โครงสร้างและหน้าที่การบริหารอาคารชุด จัดทำโดยผู้วิจัย

ข้อเสนอแนะ

งานวิจัยในครั้งนี้ศึกษาจากกรณีศึกษาอาคารชุดระดับราคาสูงที่เป็นบริษัทบริหารเดียวกัน เนื่องจากต้องการข้อมูลของรูปแบบการบริหารที่ชัดเจนมีแบบแผนและการดำเนินงานด้านการบันทึกบัญชีที่เหมือนกันในแต่ละอาคารกรณีศึกษาทำให้ งานวิจัยอาจจะมีข้อค้นพบสัดส่วนค่าใช้จ่ายหรือปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารในรูปแบบที่ 4 เท่านั้น งานวิจัยในครั้งถัดไปอาจจะคัดเลือกการบริหารรูปแบบอื่น ๆ เพื่อให้เห็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายและปัจจัยที่ส่งผลในด้านอื่น ๆ

บรรณานุกรม

- พัสดราภรณ์ มีศิริ. (2542). *การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- เพ็ญแข สนิทวงศ์ ณ อยุธยา. (2539). *การงบประมาณ*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ภาณุพงศ์ นิลตะโก. (2559). *บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม: กรณีศึกษา โครงการ ลุมพินีสวีท พระราม 8 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ของ บริษัท แอล.พี. เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- มานพ พงศทัต. (2547). *กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุค IMF เล่ม 9*. กรุงเทพฯ: ธรรมนิติเพรส.
- เสรีชัย โชติพานิช. (2549). *แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม*. *วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 45(2), 103-118.
- Dot Property Co., Ltd. (2564). *ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร*. สืบค้นจาก <https://www.hipflat.co.th/en>
- NESSLE. (2563). *8 ระดับ Segment คอนโดมิเนียมในเมืองไทย*. สืบค้นจาก https://www.livinginsider.com/inside_topic/5922/1/8-ระดับ-Segment-คอนโด-ในเมืองไทย.html