

การบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล
กรณีศึกษา: โครงการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

Housing Project Management before Establishing a Legal Entity: Case
Study of Housing Projects in Bangkok Metropolis and Vicinity

รับบทความ	01/05/2567
แก้ไขบทความ	11/07/2567
ยอมรับบทความ	19/07/2567

ชไมพร เพ็งจันทร์ วัลยา พัฒนพิระเดช ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ
ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chamaiporn Pengjan, Wanlaya Patanapiradej, Traiwat Viryasiri
Department of Architecture, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
Chamaiporn.pe@plus.co.th, Wanlaya.p@chula.ac.th, Traiwat.V@chula.ac.th

บทคัดย่อ

โครงการบ้านจัดสรรเป็นผลจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีการจัดสรรที่ดินปลูกสร้างบ้าน หรือทาวน์เฮาส์ และมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย มีขอบเขตของโครงการที่ชัดเจนทั้งในทางกฎหมายและทางกายภาพ โครงการบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันทั้งด้านขนาดโครงการ ประเภทบ้าน ส่วนแบ่งการตลาด พื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง เป็นต้น จึงทำให้การบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกัน บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร การสำรวจ ภาพถ่าย การสัมภาษณ์ และนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบเพื่อนำไปสู่ออกแบบและแนวทางในการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ และหลังการจัดตั้งนิติบุคคลฯ

จากการศึกษาพบว่า สาธารณูปโภคส่วนกลางที่เป็นปัจจัยพื้นฐานซึ่งทุกโครงการต้องจัดให้มีขึ้นมี 16 รายการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการ บ่อแยกรักษาความปลอดภัย รั้วโครงการ ไม้ประดับ ป้ายชื่อโครงการ ที่จอดรถ พื้นที่สีเขียว สวนสาธารณะ ถนน ทางเท้า ไฟส่องสว่าง ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบรักษาความปลอดภัย ส่วนอีก 9 รายการ ถือเป็นสาธารณูปโภครอง เนื่องจากไม่ได้จัดให้มีทุกโครงการ ได้แก่ โครงสร้างซุ้มทางเข้า ซุ้มประตูทางเข้า สโมสร์ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น น้ำพุ บ่อน้ำ และนอกจากนี้ยังพบว่า ใน 15 โครงการจาก 18 โครงการมีการกำหนดรายรับไม่สมดุลกับรายจ่าย กล่าวคือ รายรับต่ำกว่ารายจ่าย -0.92-59.04% (คิดเป็น 0.47-186.23 บาท/ตารางวา) และอีก 3 โครงการมีการกำหนดรายรับสมดุลกับรายจ่าย คือรายรับสูงกว่ารายจ่าย +0.08-7.78% (คิดเป็น 0.02-2.31 บาท/ตารางวา)

จึงสรุปได้ว่า สาธารณูปโภคที่มีความสำคัญกับโครงการทุกประเภทและทุกการแบ่งส่วนการตลาดมีจำนวน 16 รายการที่มีความจำเป็นต้องจัดให้มีขึ้น ส่วนองค์ประกอบอื่นที่นอกเหนือนั้นจะจัดให้มีหรือไม่ก็ได้ ขึ้นอยู่กับประเภทบ้านและส่วนแบ่งการตลาด ที่มีความแตกต่างกัน และยังพบว่า การแบ่งส่วนการตลาดและประเภทบ้านมีความสัมพันธ์กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล ซึ่งโครงการที่ส่วนแบ่งการตลาดระดับบนจะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่มากกว่าโครงการที่ส่วนแบ่งการตลาดระดับล่างเป็นส่วนใหญ่

คำสำคัญ: โครงการบ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การบริหารทรัพยากรกายภาพ สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ

Abstract

The housing project is a result of residential development, involving the allocation of land for building houses or townhouses and the construction of utilities to facilitate living. There is a clear boundary of the project, both legally and physically. Housing projects differ in terms of project size, house types, market share (segment), common areas, and common fee collection rates. Therefore, the management of housing projects varies accordingly. This article aims to study the physical components of public utilities and the expenses incurred within the housing project (before establishing a legal entity) by collecting information from documents, surveys, photographs, observations, and interviews, followed by a comparative analysis. This will lead to suggestions and guidelines for managing housing projects before and after establishing a juristic person.

The study found that the 18 projects examined offer 16 types of common facilities, which are basic features required in every project. These facilities include entrances and exits, guard rooms, project fences, ornamental plants, project signboards, parking spaces, green spaces, common gardens, streets, walkways, lighting, electrical systems, water supply systems, water drainage systems, water treatment systems, and security systems. The other 9 items are considered secondary utilities because not all projects provide them. These include entrance arch structures, entrance arches, clubhouses, fitness rooms, swimming pools, sports fields, playgrounds, fountains, and ponds.

Furthermore, it was found that in 15 out of 18 projects, income was determined to be unbalanced with expenses. In these cases, income was lower than expenses by -0.92 to -59.04% (representing 0.47-186.23 baht per square wa). In the remaining 3 projects, income was balanced with expenses, with income higher than expenses by +0.08 to +7.78% (representing 0.02-2.31 baht per square wa).

Therefore, it can be concluded that there are 16 essential utilities that must be included in all types of housing projects and market segments. Other elements can be optional, depending on the type of house and market share. It was also found that market segmentation and housing project type are related to the expenses incurred within the housing project (before establishing a legal entity). Projects with higher market segmentation levels generally have higher administrative expenses compared to projects with lower market segmentation levels.

Keywords: *housing projects, housing estate juristic person, facility management, utilities, public services*

บทนำ

โครงการบ้านจัดสรรเป็นผลจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีการจัดสรรที่ดิน ปลูกสร้างบ้าน หรือทาวน์เฮาส์ ตามแบบที่ตกลงในที่ดินแต่ละแปลง (เสรีชัย โชติพานิช และวัลยา พัฒนพิระเดช, 2559) ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ ขนาดเล็กไม่เกิน 99 แปลง ขนาดกลางตั้งแต่ 100-499 แปลง และขนาดใหญ่ตั้งแต่ 500 แปลง (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550, 2550) การจัดสรรที่ดินเริ่มแรกเป็นเพียงลักษณะการตัดแบ่งที่ดินแปลงใหญ่ออกขายเป็นแปลงย่อย ต่อมาเมื่อประชาชนเริ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น การดำเนินการในลักษณะดังกล่าวก็เริ่มขยายเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ และได้มีการพัฒนารูปแบบเพื่อจูงใจผู้ซื้อ (บัณฑิต จุลาสัย และคณะ, 2543) โครงการบ้านจัดสรร ปัจจุบันได้หันมาให้ความสำคัญการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ตลอดจนองค์ประกอบภายในโครงการที่เหมาะสม มีการพัฒนาสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นที่น่ายินดีต่อการอยู่อาศัย ใช้เป็นการสร้างจุดขายที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ สวนหย่อม สวนน้ำทะเลสาบ สโมสร สนามกีฬา หรือการบริการสาธารณะ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่มีมากกว่ากฎหมายกำหนด เพื่อเพิ่มมูลค่าให้โครงการ (กษมน แก้วพรหม, 2563) โครงการบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันหลายด้าน ทั้งขนาดโครงการ ประเภทบ้าน ส่วนแบ่งการตลาด (segment) พื้นที่ส่วนกลาง องค์ประกอบสาธารณูปโภค รวมถึงอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง จึงทำให้การบริหารจัดการโครงการมีความแตกต่างกัน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินเริ่มการก่อสร้างโครงการในระยะ 1-6 เดือนไปแล้ว ในช่วงแรกผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จัดหาทีมบริหารทรัพยากรกายภาพเข้ามาบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์อาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยมีการส่งมอบอาคารให้กับผู้ใช้งาน (ถิรวัฒน์ พิมพ์เวิน, 2562) และเริ่มบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพภายในโครงการบ้านจัดสรร เพื่อรอการส่งมอบโครงการให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ซึ่งการดูแลโดยหลักแล้วหมายถึง การดูแลบำรุงรักษาให้สาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านคงสภาพ เริ่มต้นจากการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางจากผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อหมู่บ้านได้รับการจดทะเบียนตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะนำส่งบัญชีทรัพย์สินสาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมด้วยเงินทุนค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ต่อจากนั้นจึงเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่จะต้องจัดการให้มีการดำเนินการที่จำเป็น (เสรีชัย โชติพานิช และวัลยา พัฒนพิระเดช, 2559)

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาบริหารงานต่อ พบว่า รายรับค่าส่วนกลางไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง สาเหตุเกิดจากการกำหนดอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางตั้งแต่เริ่มต้นของผู้จัดสรรที่ดิน โดยจัดเก็บต่ำกว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งการขอปรับขึ้นค่าส่วนกลางกับสมาชิกเป็นเรื่องที่ยากมาก (ประภัสสร ใจกล้า, 2553) จึงต้องพิจารณาจากความต้องการและความสามารถในการจ่ายเงินของผู้พักอาศัยเพราะงานบริการต่าง ๆ ส่งผลต่อต้นทุนและอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของหมู่บ้าน (ภคพร ช้อนทอง, 2551) ดังนั้นการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรเพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญ เพราะหมายถึงการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ดีขึ้นจะส่งผลต่อการอยู่อาศัยของคนในชุมชนให้มีคุณภาพชีวิต สังคมสภาพแวดล้อมที่ดี และยังช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินในอนาคตด้วย (ประภัสสร ใจกล้า, 2553) และเนื่องจากงานดูแลพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค มีรูปแบบ ขอบเขตหน้าที่การปฏิบัติงาน และการให้บริการที่มีความหลากหลาย ยังไม่มีรูปแบบ หรือระบบมาตรฐานและวิธีการเฉพาะที่ชัดเจน (ภคพร ช้อนทอง, 2551)

จึงนำมาซึ่งวัตถุประสงค์ในการศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ที่ผู้จัดสรรต้องดูแลบริหารจัดการด้านทรัพยากรกายภาพ สาธารณูปโภค บริการต่าง ๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโครงการ เพื่อให้เกิดความเข้าใจในรูปแบบการบริหารจัดการที่มีความหลากหลาย เป็นแนวทางในการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรทั้งในช่วงก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล หลังการจัดตั้งนิติบุคคล ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรร
2. เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทบทวนวรรณกรรม

ความเป็นมาของหมู่บ้านจัดสรร

โครงการจัดสรรที่ดินเริ่มแรกเป็นเพียงลักษณะการตัดแบ่งที่ดินแปลงใหญ่ออกขายเป็นแปลงย่อย แต่ต่อมาเมื่อประชาชนเริ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น การดำเนินการในลักษณะดังกล่าวก็เริ่มขยายเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ และได้มีการพัฒนารูปแบบเพื่อจูงใจผู้ซื้อ โดยการจัดให้มีบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และสวนสาธารณะ เป็นต้น (บัณฑิต จุลาสัย และคณะ, 2543)

การดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่บริหารและดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ควบคุมการก่อสร้างและตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง ตลอดจนรับประกันคุณภาพการก่อสร้างของบ้านที่สร้างเสร็จ โดยทั่วไปขั้นตอนการก่อสร้างในงานพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร แบ่งได้ดังนี้ คือ 1) การปรับพื้นที่โครงการ 2) การจัดทำระบบสาธารณูปโภค 3) ก่อสร้างงานโครงสร้าง 4) ก่อสร้างงานระบบ 5) ก่อสร้างงานตกแต่ง 6) งานแก้ไขข้อบกพร่อง 7) การตรวจสอบความเรียบร้อยในการทำงาน 8) ส่งมอบอาคารให้แก่ผู้ใช้งาน (กัญจน์ ทังทอง, 2555)

หมู่บ้านจัดสรรเป็นผลจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีการจัดสรรที่ดิน ปลูกสร้างบ้าน หรือทาวน์เฮาส์ ตามแบบที่ตกลงในที่ดินแต่ละแปลง และมีการจัดเตรียมการก่อสร้างสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านเป็นสถานที่ที่มีขอบเขตของโครงการ หรือเขตหมู่บ้านที่ชัดเจน ทั้งในทางกฎหมายและทางกายภาพ ภายในหมู่บ้านมีการแสดงแนวเขตของแปลงที่ดินที่แบ่งขายให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อแต่ละราย และสิ่งที่เป็นระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่มีทั้งส่วนที่สามารถมองเห็นได้ทั่วไป เช่น จุดทางเข้า-ออกหมู่บ้าน ถนน ทางเท้า ไฟฟ้าส่องสว่าง ป้อมยามรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ส่วนที่ซ่อนอยู่ เช่น ระบบระบายน้ำ ระบบน้ำสะอาด ระบบบำบัดน้ำเสีย และส่วนที่จัดรวมไว้ในพื้นที่เฉพาะ เช่น สวน สนาม ลานกีฬา และพื้นที่พักผ่อน เป็นต้น (เสริชย์ โชติพานิช และวัลยา พัฒนพิระเดช, 2559)

สาธารณูปโภคส่วนกลาง

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 บัญญัติให้ “สาธารณูปโภค” ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลุดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, 2543)

สาธารณูปโภคเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558, 2558)

สาธารณูปโภคเป็นสิ่งประกอบกายภาพทั้งหมดที่จัดสร้างขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวก และสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีของสมาชิกหมู่บ้านทั้งหมด ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนกลางที่สมาชิกหมู่บ้านทุกคนมีสิทธิ์ร่วมกันในการใช้ประโยชน์ ได้แก่ 1) ส่วนเขตกันโดยรวมถึง ประตูทางเข้าและรั้ว 2) ระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ทางเท้า ไฟฟ้าส่องสว่าง ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความ

ปลอดภัย 3) ภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่พักผ่อน เช่น พื้นที่สีเขียว สนาม สวน 4) สิ่งอำนวยความสะดวกและสนทนาการ ได้แก่ อาคารสโมสร สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ (เสรีชัย โชติพานิช และวัลยา พัฒนพิระเดช, 2559)

การบริหารทรัพยากรกายภาพ

การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมควรเป็นไปอย่างเป็นระบบ และมีทิศทางในการทำงานที่ชัดเจน การบริหารทรัพยากรกายภาพมีลักษณะ ขอบเขต และแนวทางการปฏิบัติงานที่แตกต่างจากการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับองค์กรและอาคารประเภทอื่น จากบริบทของโครงการที่อยู่อาศัยรวมในประเทศไทย ได้แก่ การบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพภายในโครงการ หรือทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปอย่างมีการวางแผนและจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน คงมูลค่า มีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า และให้เกิดสุขและความพึงพอใจแก่เจ้าของร่วม (เสรีชัย โชติพานิช, 2544)

แนวคิดในการบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility management มุ่งเน้นให้การให้บริการต่อผู้คนในอาคาร (people) การทำงาน (process) และอาคารสถานที่ (place) ให้สามารถทำงานกันได้อย่างสอดคล้อง เพื่อบรรลุผลสำเร็จขององค์กรตามที่มุ่งหมายไว้ (บัณฑิต จุลาลัย และเสรีชัย โชติพานิช, 2547)

การบริหารทรัพยากรกายภาพ เป็นงานเชิงบริหารจัดการที่มีขอบเขตของช่วงดำเนินการที่ชัดเจน คือเริ่มตั้งแต่การเข้าใช้อาคารเมื่ออาคารก่อสร้าง หรือเมื่อมีการปรับปรุงสภาพให้พร้อมใช้งานได้อีกครั้งแล้วเสร็จ ซึ่งเป็นช่วงที่ต่อเนื่องมาจากขั้นตอนการพัฒนา และการก่อสร้างของโครงการ ไปสิ้นสุดเมื่ออาคารเลิกใช้งาน หรือที่เรียกว่า “ช่วงการใช้อาคาร” (เสรีชัย โชติพานิช, 2553)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การปฏิบัติงานดูแลทรัพย์สินส่วนกลางด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของบ้านจัดสรรเป็นองค์ประกอบที่ส่งผลต่อสภาพแวดล้อมและความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัย แต่ที่ผ่านมามาดูแลพื้นที่ส่วนกลางของบ้านจัดสรรมีความหลากหลาย ไม่มีระบบชัดเจน จากการศึกษาพบงานบริการสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง 7 งาน ได้แก่ 1) งานรักษาความปลอดภัย 2) งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ 3) งานกวาดถนน 4) งานเก็บขยะ 5) งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค 6) งานบำรุงรักษาสโมสร 7) งานกำจัดแมลง และยังพบว่า จำนวนงานบริการแตกต่างกันตามลักษณะทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนั้นเพื่อให้การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางเกิดความปลอดภัย จึงควรจัดให้มีงานบริการพื้นฐาน 4 งาน ได้แก่ 1) งานดูแลรักษาความปลอดภัย 2) งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ 3) งานกวาดถนน 4) งานเก็บขยะ สำหรับงานบริการนอกเหนือจากงานดังกล่าวควรพิจารณาตามความต้องการและความสามารถในการจ่ายเงินของผู้พักอาศัย เนื่องจากส่งผลต่อต้นทุนการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (ภคพร ช้อนทอง, 2551)

โครงการบ้านจัดสรร ปัจจุบันได้หันมาให้ความสำคัญการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ตลอดจนองค์ประกอบภายในโครงการที่เหมาะสม มีการพัฒนาสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นที่นาสนใจต่อการอยู่อาศัย ใช้เป็นการสร้างจุดขายที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยสิ่งที่มีเกี่ยวข้องกับการออกแบบ พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ สวนหย่อม สนามน้ำทะเลสาบ รวมถึงสโมสร สนามกีฬา หรือการบริการสาธารณะ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่มีมากกว่ากฎหมายกำหนด ซึ่งผู้ประกอบการจัดสร้างให้ผู้ซื้อในโครงการเพราะเหตุผลทางการตลาดเพื่อเป็นจุดขายและเพิ่มมูลค่าให้โครงการ (กชมน แก้วพรหม, 2563).

ปัญหาของการกำหนดอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางเกิดจากการเริ่มต้นของผู้จัดสรรที่ดินในการจัดเก็บค่าส่วนกลางกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในวันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ เพราะเมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาบริหารงานชุมชนต่อ การขอปรับขึ้นค่าส่วนกลางกับสมาชิกเป็นเรื่องยากมาก ในกรณีศึกษานี้พบ 2 วิธี ในการกำหนดอัตราการจัดเก็บเงินค่าส่วนกลาง 1) ปรับขึ้นค่าส่วนกลางเพื่อให้มีรายรับมากกว่ารายจ่าย 2) จัดเก็บในอัตราเดิม ซึ่งมีรายรับไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และมีวิธีการแก้ไขปัญหาโดย

การเบิกส่วนต่างของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากเงินกองทุนที่รับมอบมาจากผู้จัดสรรที่ดิน การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขนาดกลาง การบริหารชุมชนให้มีประสิทธิภาพจำเป็นต้องมีต้นทุนในการดำเนินการซึ่งก็คือค่าส่วนกลาง (ประภัสสร ใจกล้า, 2553)

สำหรับงานวิจัยในครั้งนี้ จะมีความแตกต่างจากงานวิจัยก่อนหน้าดังกล่าวข้างต้น คือมีการศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นในโครงการบ้านจัดสรรว่า มีความแตกต่างกัน หรือไม่อย่างไร รวมถึงศึกษารายรับจากการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง ในการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ว่ามีความสมดุลกันหรือไม่อย่างไร ซึ่งงานวิจัยก่อนหน้ายังไม่ได้มีการรวบรวมและสรุปข้อมูลไว้

ขอบเขตการวิจัย

- ศึกษาโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 18 โครงการ เปิดโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549-2566 และเป็นหมู่บ้านกรณีศึกษา ที่ส่งมอบให้กับทีมบริหารจัดการแล้ว และเปิดดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่า 6 เดือน
- หมู่บ้านกรณีศึกษาที่คัดเลือก เป็นผู้จัดสรรที่ดินรายเดียวกันทั้งหมด ซึ่งผู้วิจัยสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ โดยกลุ่มตัวอย่างมีการแบ่งส่วนการตลาด (segment) แบ่งตามระดับราคาบ้าน ประเภทบ้าน
- ศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ งานบริการอื่น ๆ ระบบรักษาความปลอดภัย การดูแลด้านกายภาพ จำนวนการจัดจ้างและวิธีการจัดจ้างทีม งานบริการอาคาร (facility service) ภาระหน้าที่การบริหารจัดการ ด้านทรัพยากรกายภาพ และการบริการที่เกี่ยวข้อง และรูปแบบการบริหารจัดการ
- ศึกษาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายในโครงการ อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง และวิเคราะห์ความสมดุลของรายรับค่าส่วนกลาง กับรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงภายในโครงการบ้านจัดสรรทุกประเภทเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงการวิเคราะห์อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางที่มีความแตกต่างกันในแต่ละโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549-2566
- การศึกษานี้ไม่ครอบคลุมการบริหารการบัญชี (account management) วิธีการปฏิบัติงานบริการด้านงานบริการสาธารณะและสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายงานซ่อมแซมต่าง ๆ งานด้านการขายบ้านในโครงการ

ระเบียบวิธีวิจัย

วิธีดำเนินงานวิจัย

งานวิจัยนี้ใช้ระเบียบวิธีแบบผสม (mixed method) โดยศึกษาค้นคว้าจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลภาคสนามภายในโครงการ โดยการสำรวจ สัมภาษณ์ และสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในงานต่าง ๆ ดังนี้

การทบทวนวรรณกรรมและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรร ข้อกฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- ขอบเขตการศึกษา เลือกกรณีศึกษาโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล ที่ส่งมอบอาคารให้กับทีมบริหารจัดการแล้ว และเปิดใช้อาคารแล้วไม่น้อยกว่า 6 เดือน

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

- เลือกกลุ่มตัวอย่างของผู้จัดสรรที่ดินรายเดียวกันทั้งหมด โดยคัดเลือก บริษัท แสตนลิตี้ จำกัด (มหาชน) เนื่องจากผู้วิจัยสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ รวมถึงกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษามีทีม บริหารทรัพยากรกายภาพ (facility management) และทีมงานบริการอาคาร (facility service) ที่เกี่ยวข้อง

- เลือกโซนพื้นที่ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยคัดเลือกโครงการบ้านจัดสรรที่มีสถานะก่อนจัดตั้งนิติบุคคล ทั้งในส่วนที่ยังอยู่ระหว่างการขาย อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมถึงขายและก่อสร้างหมดแล้ว จำนวน 18 โครงการ 3 กลุ่มตัวอย่างที่คัดเลือกที่มีการแบ่งส่วนการตลาด (segment) แบ่งตามระดับราคาบ้าน ประเภทบ้าน โดยอ้างอิงจากข้อมูลระดับราคาบ้านของผู้จัดสรรที่ดิน

การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล โดยเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล คือ

- **การสำรวจและภาพถ่าย** ในส่วนขององค์ประกอบทางกายภาพภายในโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 18 โครงการ ได้แก่ สาธารณูปโภคส่วนกลาง และระบบรักษาความปลอดภัยในเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา รวมถึงวิธีการสังเกตด้านต่าง ๆ จากผู้วิจัย
- **เอกสารค่าใช้จ่าย** ภายในโครงการบ้านจัดสรร
- **แบบสัมภาษณ์** โดยจะทำการสัมภาษณ์ผู้จัดการหมู่บ้าน และกำหนดแบบสัมภาษณ์ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา แยกประเด็นคำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์ ออกเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการบ้านจัดสรร ประกอบด้วย สภาพทั่วไปของโครงการ ที่ตั้ง พื้นที่โครงการ จำนวนบ้านพักอาศัย ระดับราคาบ้าน ระดับการแบ่งส่วนการตลาด (segment) และองค์ประกอบทางกายภาพของโครงการ ได้แก่ สาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ

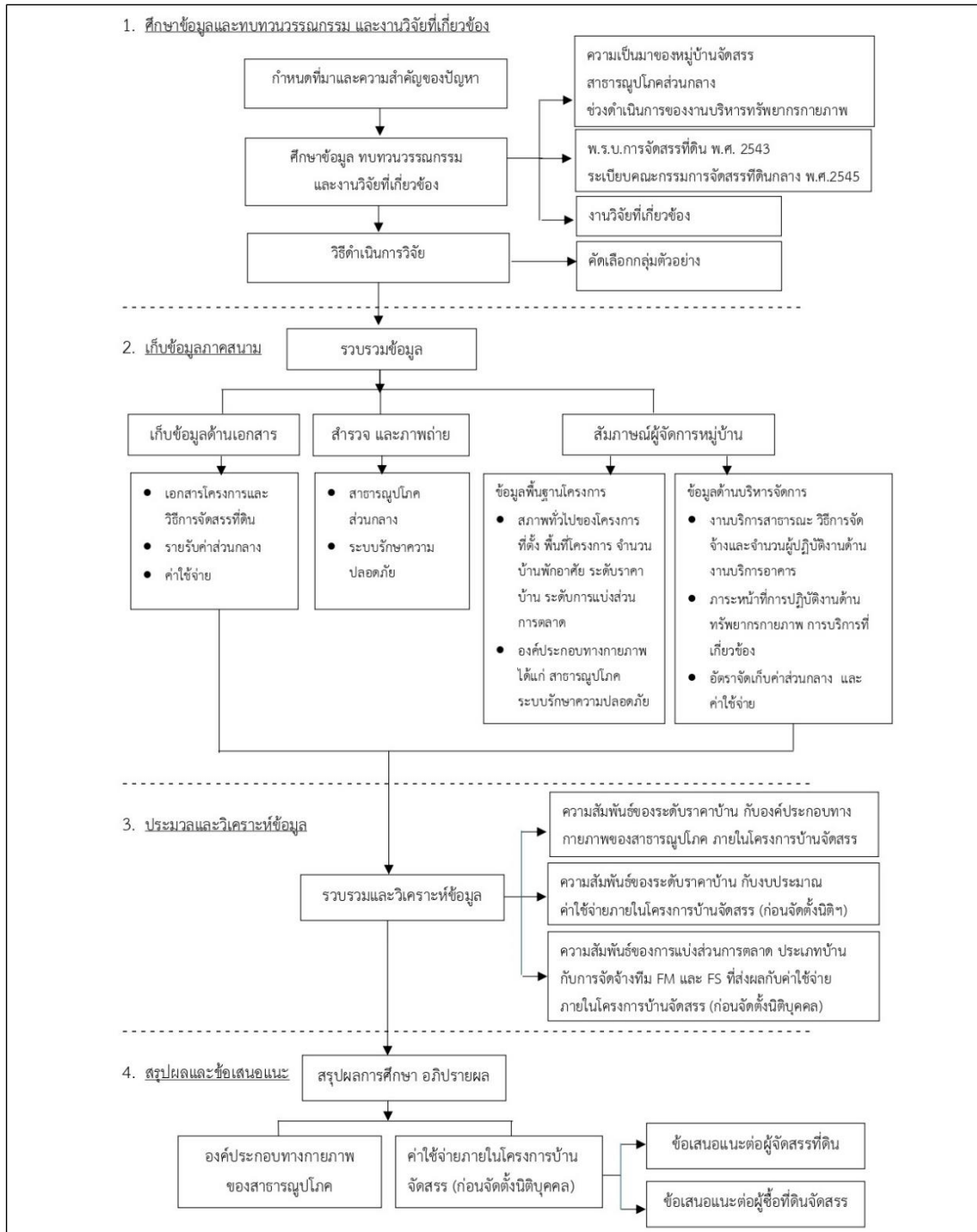
ส่วนที่ 2 ข้อมูลการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ประกอบด้วย การบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรที่ปฏิบัติอยู่ในปัจจุบัน การบริการสาธารณะ วิธีการจัดจ้างและจำนวนผู้ปฏิบัติงานด้านงานบริการอาคาร (facility service) ภาระหน้าที่การปฏิบัติงานของการบริหารจัดการด้านทรัพยากรกายภาพ การบริการที่เกี่ยวข้อง อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล

การวิเคราะห์ข้อมูล

- ความสัมพันธ์ของประเภทบ้านกับองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรร
- ความสัมพันธ์ของการแบ่งส่วนการตลาด ประเภทบ้าน กับค่าใช้จ่ายภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติฯ
- ความสัมพันธ์ของการแบ่งส่วนการตลาด ประเภทบ้าน กับการจัดจ้างทีม FM และ FS ที่ส่งผลกับค่าใช้จ่ายภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล

สรุปผลการศึกษาและอภิปรายผล องค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล

ข้อเสนอแนะ เกี่ยวกับปัญหาด้านการกำหนดอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางสำหรับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย

ผลการศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลตามตาราง 1 และตาราง 2 พบว่า สาธารณูปโภคแบ่งออกเป็น 4 ส่วน รวมทั้งสิ้น 25 รายการ ดังนี้ ส่วนที่ 1 ส่วนเขตกัน (ทางเข้า-ออก) มี 7 รายการ ได้แก่ 1) ทางเข้า-ออกโครงการ 2) โครงสร้างซุ้มทางเข้า 3) ซุ้มประตูทางเข้า 4) ป้อมยามรักษาความปลอดภัย 5) รั้วโครงการ 6) ไม้ประดับ 7) ป้ายชื่อโครงการ ส่วนที่ 2 สิ่งอำนวยความสะดวกและสันทนาการ มี 6 รายการ ได้แก่ 1) ที่จอดรถ 2) สโมสร 3) ห้องออกกำลังกาย 4) สระว่ายน้ำ 5) สนามกีฬา 6) สนามเด็กเล่น ส่วนที่ 3 ภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่พักผ่อน มี 4 รายการ ได้แก่ 1) พื้นที่สีเขียว 2) สวนสาธารณะ 3) น้ำพุ 4) บ่อน้ำ ส่วนที่ 4 ระบบสาธารณูปโภค มี 8 รายการ ได้แก่ 1) ถนน 2) ทางเท้า 3) ไฟส่องสว่าง 4) ระบบไฟฟ้า 5) ระบบประปา 6) ระบบระบายน้ำ 7) ระบบบำบัดน้ำเสียรวม และบ่อตรวจคุณภาพน้ำ 8) ระบบรักษาความปลอดภัย

และพบว่า สาธารณูปโภคที่ทุกโครงการจัดให้มีขึ้นครบทั้ง 4 ส่วน มีจำนวนทั้งสิ้น 16 รายการ จาก 25 รายการ ดังนี้ ส่วนที่ 1 จำนวน 5 รายการ ได้แก่ 1) ทางเข้า-ออกโครงการ 2) ห้องรักษาการณ์ 3) รั้วโครงการ 4) ไม้ประดับ 5) ป้ายชื่อโครงการ ส่วนที่ 2 สิ่งอำนวยความสะดวกและสันทนาการจำนวน 1 รายการ ได้แก่ 1) ที่จอดรถ ส่วนที่ 3 ภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่พักผ่อน จำนวน 2 รายการ ได้แก่ 1) พื้นที่สีเขียว 2) สวนสาธารณะ ส่วนที่ 4 ระบบสาธารณูปโภค จำนวน 8 รายการ ได้แก่ 1) ถนน 2) ทางเท้า 3) ไฟส่องสว่าง 4) ระบบไฟฟ้า 5) ระบบประปา 6) ระบบระบายน้ำ 7) ระบบบำบัดน้ำเสีย 8) ระบบรักษาความปลอดภัย จึงสรุปได้ว่า สาธารณูปโภคดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคหลักและเป็นสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เนื่องจากจัดให้มีขึ้นทุกโครงการ

และยังพบว่า สาธารณูปโภคที่ทุกโครงการไม่ได้จัดให้มีขึ้นทุกรายการ มี 3 ส่วน จำนวนทั้งสิ้น 9 รายการ ดังนี้ ส่วนที่ 1 ส่วนเขตกัน (ทางเข้า-ออก) จำนวน 2 รายการ ได้แก่ 1) โครงสร้างซุ้มทางเข้า มีจำนวน 17 โครงการ 2) ซุ้มประตูทางเข้า มีจำนวน 17 โครงการ ส่วนที่ 2 สิ่งอำนวยความสะดวกและสันทนาการ จำนวน 5 รายการ ได้แก่ 1) สนามกีฬา มีจำนวน 2 โครงการ 2) สนามเด็กเล่น มีจำนวน 12 โครงการ 3) สโมสร มีจำนวน 17 โครงการ 4) ห้องออกกำลังกาย มีจำนวน 16 โครงการ 5) สระว่ายน้ำ มีจำนวน 17 โครงการ ส่วนที่ 3 ภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่พักผ่อน จำนวน 2 รายการ ได้แก่ 1) บ่อน้ำ มีจำนวน 3 โครงการ 2) น้ำพุ มีจำนวน 8 โครงการ จึงสรุปได้ว่า สาธารณูปโภคดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภครอง เนื่องจากไม่ได้จัดให้มีทุกโครงการ

ตาราง 1 เปรียบเทียบองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภค (ส่วนเขตกัน (ทางเข้า-ออกโครงการ) สิ่งอำนวยความสะดวกและสันทนการ ภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่พักผ่อน) จำนวน 18 โครงการ

ลำดับ	S1	S2	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	C1	C2	C3	C4	D1	D2	D3	D4
Segment	S	S	A	A	A	A	B	B	B	B	C	C	C	C	D	D	D	D
ประเภทบ้าน	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	ทาวน์โฮม	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
1 ส่วนเขตกัน (ทางเข้า-ออกโครงการ)																		
1.1	ทางเข้า-ออก โครงการ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1.2	โครงสร้างขั้วทางเข้า	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
1.3	ขั้วประตูทางเข้า	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
1.4	ป้อมยามรักษาความปลอดภัย	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1.5	รั้วโครงการ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1.6	ไม้ประดับ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1.7	ป้ายชื่อโครงการ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2 สิ่งอำนวยความสะดวกและสันทนการ																		
2.1	ที่จอดรถ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2.2	สโมสร	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
2.3	ห้องออกกำลังกาย	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	○
2.4	สระว่ายน้ำ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
2.5	สนามกีฬา	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	●	○	○	○
2.6	สนามเด็กเล่น	○	●	○	○	●	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
3 ภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่พักผ่อน																		
3.1	พื้นที่สีเขียว	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3.2	สวนสาธารณะ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3.3	น้ำพุ	●	●	●	○	●	●	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○
3.4	บ่อน้ำ	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

● มีภายในโครงการ ○ ไม่มีภายในโครงการ

ที่มา: ผู้วิจัย

ตาราง 2 เปรียบเทียบองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภค (ระบบสาธารณูปโภค) จำนวน 18 โครงการ (ต่อ)

ลำดับ	S1	S2	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	C1	C2	C3	C4	D1	D2	D3	D4
Segment	S	S	A	A	A	A	B	B	B	B	C	C	C	C	D	D	D	D
ประเภทบ้าน	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	ทาวน์โฮม	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
4 ระบบสาธารณูปโภค																		
4.1	ถนน	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4.2	ทางเท้า	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4.3	ไฟส่องสว่าง	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4.4	ระบบไฟฟ้า	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4.5	ระบบประปา (น้ำสะอาด)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4.6	ระบบระบายน้ำ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4.7	ระบบบำบัดน้ำเสียรวม และบ่อดตรวจคุณภาพน้ำ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4.8	ระบบรักษาความปลอดภัย	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

● มีภายในโครงการ ○ ไม่มีภายในโครงการ

ที่มา: ผู้วิจัย

จากการศึกษาข้อมูลตามตาราง 3 พบว่า มีจำนวน 3 โครงการ ที่รายรับเพียงพอกับรายจ่าย ดังนี้ เป็นบวก 0.08-7.78% (เป็นบวก 0.02-2.31 บาท/ตารางวา) รวม 3 โครงการ โดยเรียงลำดับจากน้อยไปหามากดังนี้ +0.08% +2.58% +7.78%

ตาราง 3 สรุปค่าใช้จ่ายต่อเดือนของโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 3 โครงการ จาก 18 โครงการ (เป็นบวก 0.08-7.78%)

ชื่อโครงการ	C2		A3		C1	
Segment	C		A		C	
ประเภทบ้าน	บ้านเดี่ยว		บ้านเดี่ยว		บ้านเดี่ยว	
จำนวนบ้านทั้งหมด (หลัง)	252 หลัง		86 หลัง		402 หลัง	
พื้นที่ขายรวม (ตร.ว.)	26,677.00		14,832.81		22,491.69	
อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ว.)	22		55		32	
สรุปรายรับ-รายจ่าย	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.
รวมค่าใช้จ่าย (ต่อเดือน)	586,415.67	21.98	795,318.57	53.62	667,804.97	29.69
รายรับค่าส่วนกลาง (ต่อเดือน)	586,894.00	22.00	815,804.55	55.00	719,734.08	32.00
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (ต่อเดือน)	478.33	0.02	20,485.98	1.38	51,929.11	2.31
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (%)	0.08		2.58		7.78	

ที่มา: ผู้วิจัย

จากการศึกษาข้อมูลตามตาราง 4 พบว่า มีจำนวน 3 โครงการ ที่รายรับไม่เพียงพอกับรายจ่าย ดังนี้ ติดลบตั้งแต่ 0.92-13.87% (ติดลบ 0.47-15.30 บาท/ตารางวา) โดยเรียงลำดับจากน้อยไปหามากดังนี้ -0.92% -10.07% -13.87%

ตาราง 4 สรุปค่าใช้จ่ายต่อเดือนของโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 3 โครงการ จาก 18 โครงการ (ติดลบ 0.92-13.87%)

ชื่อโครงการ	D1		B3		D4	
Segment	D		B		D	
ประเภทบ้าน	ทาวนโฮม		บ้านเดี่ยว		อาคารพาณิชย์	
จำนวนบ้านทั้งหมด (หลัง)	487 หลัง		175 หลัง		93 หลัง	
พื้นที่ขายรวม (ตร.ว.)	10,377.70		11,262.51		2,124.50	
อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ว.)	50		45		95	
สรุปรายรับ-รายจ่าย	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.
รวมค่าใช้จ่าย (ต่อเดือน)	523,710.93	50.47	563,554.99	50.04	234,341.66	110.30
รายรับค่าส่วนกลาง (ต่อเดือน)	518,885.00	50.00	506,812.95	45.00	201,827.50	95.00
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (ต่อเดือน)	- 4,825.93	- 0.47	- 56,742.04	- 5.04	- 32,514.16	- 15.30
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (%)	- 0.92		- 10.07		- 13.87	

ที่มา: ผู้วิจัย

จากการศึกษาข้อมูลตามตาราง 5 พบว่า มีจำนวน 4 โครงการ ที่รายรับไม่เพียงพอกับรายจ่าย ดังนี้ ติดลบ 17.16-24.28% (ติดลบ 10.26-19.47 บาท/ตารางวา) โดยเรียงลำดับจากน้อยไปหามากดังนี้ -17.16 -18.29 -19.97 -24.28

ตาราง 5 สรุปค่าใช้จ่ายต่อเดือนของโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 4 โครงการ จาก 18 โครงการ (ติดลบ 17.16-24.28%)

ชื่อโครงการ	D3		S1		A4		B1	
Segment	D		S		A		B	
ประเภทบ้าน	ทาวน์โฮม		บ้านเดี่ยว		บ้านเดี่ยว		บ้านเดี่ยว	
จำนวนบ้านทั้งหมด (หลัง)	252 หลัง		36 หลัง		57 หลัง		292 หลัง	
พื้นที่ขายรวม (ตร.ว.)	5,215.25		9,312.30		8,899.90		21,467.20	
อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ว.)	57		87		50		32	
สรุปรายรับ-รายจ่าย	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.
รวมค่าใช้จ่าย (ต่อเดือน)	358,866.59	68.81	991,518.21	106.47	556,001.08	62.47	907,168.32	42.26
รายรับค่าส่วนกลาง (ต่อเดือน)	297,269.25	57.00	810,170.10	87.00	444,995.00	50.00	686,950.40	32.00
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (ต่อเดือน)	- 61,597.34	- 11.81	- 181,348.11	- 19.47	- 111,006.08	- 12.47	- 220,217.92	- 10.26
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (%)	-	17.16	-	18.29	-	19.97	-	24.28

ที่มา: ผู้วิจัย

จากการศึกษาข้อมูลตามตาราง 6 พบว่า มีจำนวน 4 โครงการ ที่รายรับไม่เพียงพอกับรายจ่าย ดังนี้ ติดลบ 25.50-30.82% (ติดลบ 12.02-45.53 บาท/ตารางวา) โดยเรียงลำดับจากน้อยไปหามากดังนี้ -25.50% -25.56% -26.20% -30.82%

ตาราง 6 สรุปค่าใช้จ่ายต่อเดือนของโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 4 โครงการ จาก 18 โครงการ (ติดลบ 25.50-30.82%)

ชื่อโครงการ	B2		B4		C3		A2	
Segment	B		B		C		A	
ประเภทบ้าน	ทาวน์โฮม		บ้านเดี่ยว		บ้านแฝด		บ้านเดี่ยว	
จำนวนบ้านทั้งหมด (หลัง)	72 หลัง		168 หลัง		76 หลัง		48 หลัง	
พื้นที่ขายรวม (ตร.ว.)	2,247		11,650.30		4,210.78		4,460.86	
อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ว.)	133		35		55		95	
สรุปรายรับ-รายจ่าย	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.
รวมค่าใช้จ่าย (ต่อเดือน)	401,159.60	178.53	547,790.98	47.02	313,817.98	74.53	612,535.90	137.31
รายรับค่าส่วนกลาง (ต่อเดือน)	298,851.00	133.00	407,760.50	35.00	231,592.90	55.00	423,781.70	95.00
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (ต่อเดือน)	- 102,308.60	- 45.53	- 140,030.48	- 12.02	- 82,225.08	- 19.53	- 188,754.20	- 42.31
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (%)	-	25.50	-	25.56	-	26.20	-	30.82

ที่มา: ผู้วิจัย

จากการศึกษาข้อมูลตามตาราง 7 พบว่า มีจำนวน 4 โครงการ ที่รายรับไม่เพียงพอกับรายจ่าย ดังนี้ ติดลบ 35.94-59.04% (ติดลบ 25.14-186.23 บาท/ตารางวา) จำนวน 14 โครงการ โดยเรียงลำดับจากน้อยไปหามากดังนี้ -35.94% -47.31% -49.24% -59.04%

ตาราง 7 สรุปค่าใช้จ่ายต่อเดือนของโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 4 โครงการ จาก 18 โครงการ (ติดลบ 35.94-59.04%)

ชื่อโครงการ	D2		C4		A1		S2	
Segment	D		C		A		S	
ประเภทบ้าน	ทาวน์โฮม		บ้านแฝด		บ้านเดี่ยว		บ้านเดี่ยว	
จำนวนบ้านทั้งหมด (หลัง)	99 หลัง		217 หลัง		17 หลัง		96 หลัง	
พื้นที่ขายรวม (ตร.ว.)	2,138.20		9,424.50		1,609.00		10,168.90	
อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ว.)	87		28		192		35	
สรุปรายรับ-รายจ่าย	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.	รวม (หลัง VAT)	บาท / ตร.ว.
รวมค่าใช้จ่าย (ต่อเดือน)	290,389.12	135.81	500,863.31	53.14	608,567.34	378.23	868,871.12	85.44
รายรับค่าส่วนกลาง (ต่อเดือน)	186,023.40	87.00	263,886.00	28.00	308,928.00	192.00	355,911.50	35.00
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (ต่อเดือน)	- 104,365.72	- 48.81	- 236,977.31	- 25.14	- 299,639.34	- 186.23	- 512,959.62	- 50.44
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายสุทธิ (%)	-	35.94	-	47.31	-	49.24	-	59.04

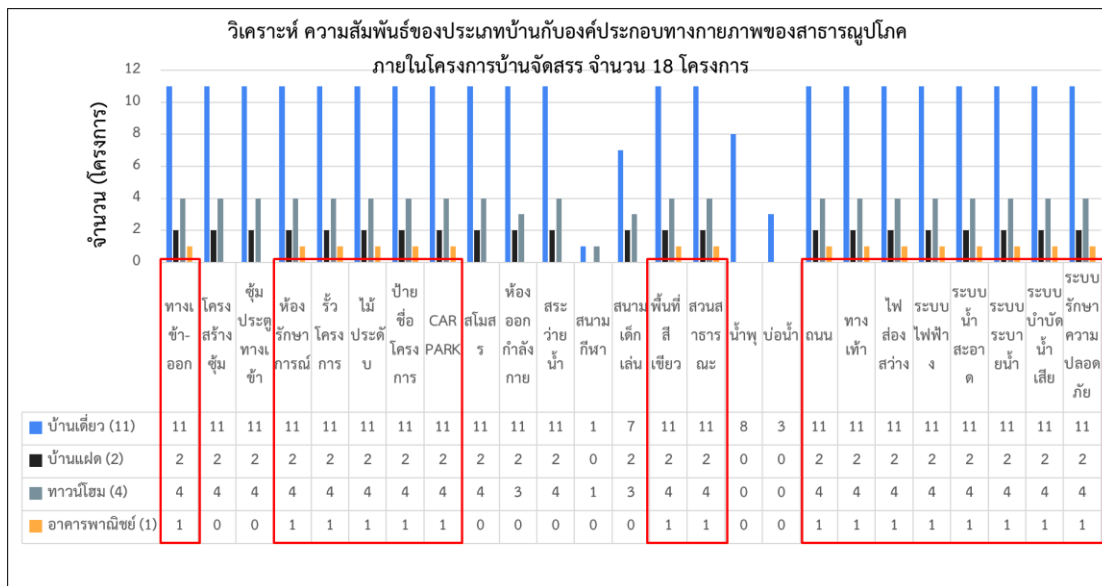
ที่มา: ผู้วิจัย

วิเคราะห์ข้อมูล

ความสัมพันธ์ของประเภทบ้านกับองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามตาราง 8 เกี่ยวกับองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภคที่พบในทุกโครงการ ทุกระดับราคา ทุกการแบ่งส่วนการตลาด (segment) และทุกประเภทบ้าน คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ (จาก 18 โครงการ) มีทั้งหมด 4 ส่วน รวม 16 รายการนั้น ทำให้สรุปได้ว่า สาธารณูปโภคดังกล่าวมีความสำคัญ ถือเป็นสาธารณูปโภคหลักและเป็นสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่โครงการบ้านจัดสรรทุกประเภทจำเป็นต้องจัดให้มีขึ้น ดังนั้นระดับราคาบ้านประเภทบ้าน จึงไม่ได้มีผลทำให้ลักษณะทางกายภาพของสาธารณูปโภคหลักซึ่งเป็นสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานมีความแตกต่างกันแต่อย่างใด แต่ความสัมพันธ์นั้นจะมีผลกับสาธารณูปโภครอง ทั้ง 3 ส่วนจาก 4 ส่วน จำนวน 9 รายการ ที่แต่ละโครงการไม่ได้จัดให้มีขึ้นทุกรายการ โดยพบในโครงการที่เป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ดังนี้ **ส่วนเขตกัน (ทางเข้า-ออก)** ได้แก่ โครงสร้างชุมทางเข้า ชุมประตูทางเข้า สิ่งอำนวยความสะดวกและสันทนาการ ได้แก่ สโมสร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น ภูมิสถาปัตย์และพื้นที่พักผ่อน ได้แก่ น้ำพุ บ่อน้ำ ซึ่งเหล่านี้ จะสัมพันธ์กับระดับราคาบ้าน การแบ่งส่วนการตลาด ประเภทบ้าน

ตาราง 8 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของประเภทบ้านกับองค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 18 โครงการ



ที่มา: ผู้วิจัย

ความสัมพันธ์ของการแบ่งส่วนการตลาด ประเภทบ้าน กับค่าใช้จ่ายภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตาราง 9 เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล ที่ทางผู้จัดสรรที่ดินได้จัดเก็บทั้งสิ้นจำนวน 18 โครงการ พบว่า อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง มีจำนวน 15 โครงการ ดังนี้ ติดลบตั้งแต่ 0.92-59.04% (ติดลบตั้งแต่ 0.47-186.23 บาท/ตารางวา) ได้แก่

(Segment S : บ้านเดี่ยว) จำนวน 1 โครงการ ติดลบ -18.29% -59.04% ตามลำดับ

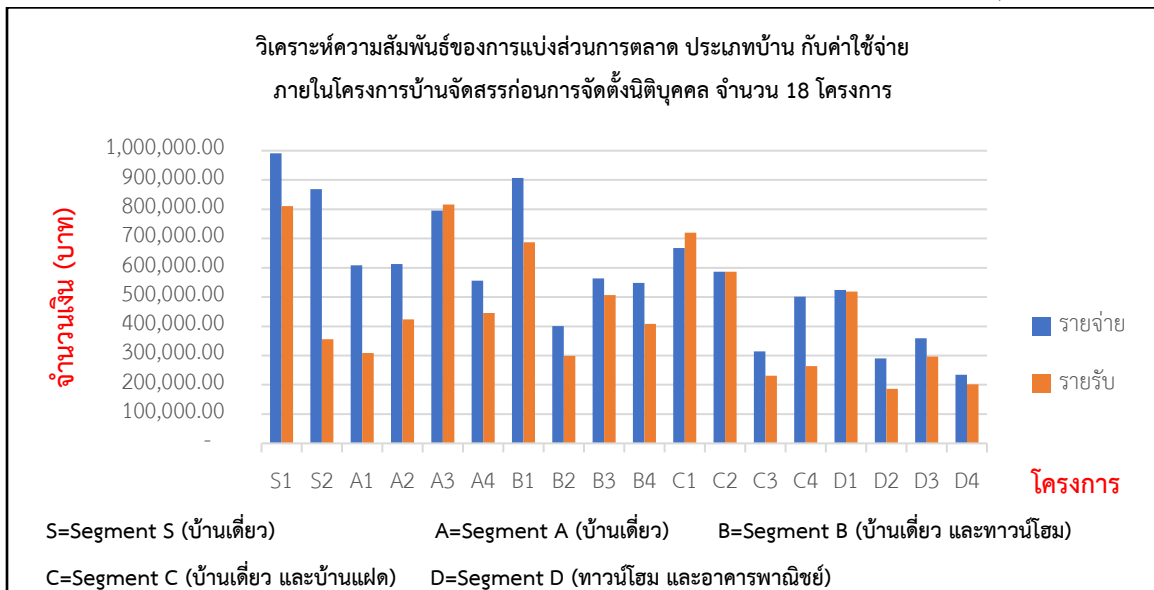
(Segment A : บ้านเดี่ยว) จำนวน 3 โครงการ ติดลบ -19.97% -30.82% -49.24 ตามลำดับ

(Segment C : บ้านแฝด) จำนวน 2 โครงการ ติดลบ -26.20 -47.31

(Segment D : ทาวน์โฮม) จำนวน 3 โครงการ ติดลบ -0.92% -17.16% -35.94 ตามลำดับ

(Segment B : บ้านเดี่ยว) จำนวน 3 โครงการ ติดลบ -10.07% -24.28% -25.56% ตามลำดับ
 (Segment B : ทาวน์โฮม) จำนวน 1 โครงการ ติดลบ -25.50%
 (Segment D : อาคารพาณิชย์) จำนวน 1 โครงการ ติดลบ -13.87%
 และพบว่า อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางที่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง มีจำนวน 3 โครงการ ดังนี้ เป็นบวก +0.08% +7.78 (ติดลบตั้งแต่ 0.02-2.31 บาท/ตารางวา) ได้แก่
 (Segment C : บ้านเดี่ยว) จำนวน 2 โครงการ เป็นบวก +0.08% +7.78 ตามลำดับ
 (Segment A : บ้านเดี่ยว) จำนวน 1 โครงการ เป็นบวก +2.58%

ตาราง 9 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการแบ่งส่วนการตลาด ประเภทบ้านกับค่าใช้จ่ายภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล จำนวน 18 โครงการ



ที่มา: ผู้วิจัย

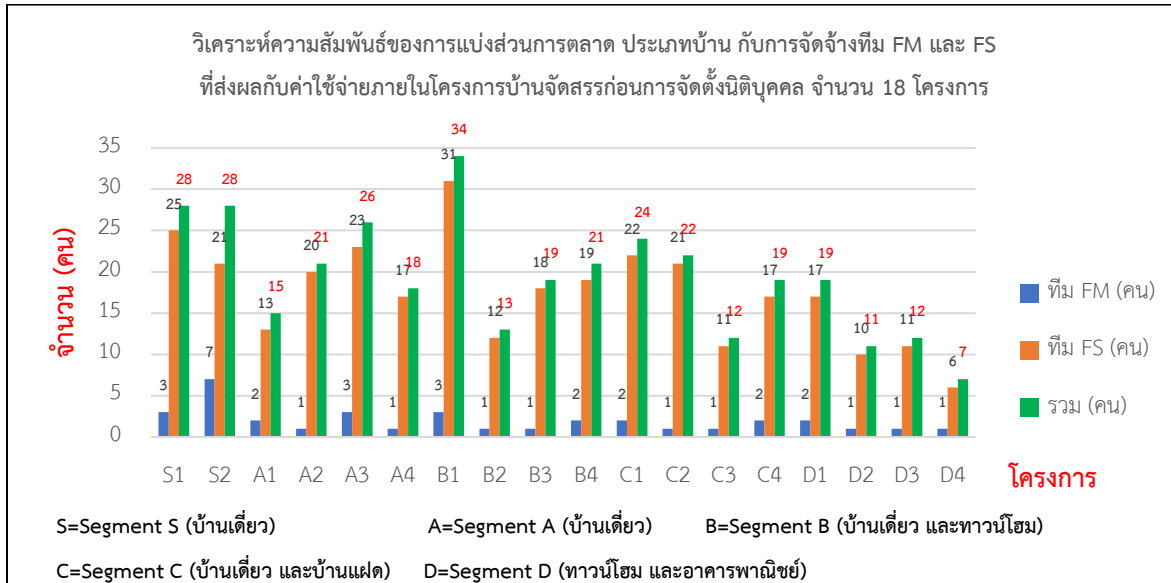
ความสัมพันธ์ของการแบ่งส่วนการตลาด ประเภทบ้านกับการจัดจ้างทีม FM และ FS ที่ส่งผลกับค่าใช้จ่ายภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล จำนวน 18 โครงการ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตารางที่ 10 เกี่ยวกับการจัดจ้างทีม FM และ FS ภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล จำนวน 18 โครงการ พบว่า

(Segment S : บ้านเดี่ยว) จำนวน 2 โครงการ มีการจัดจ้างทีม FM และ FS รวมจำนวน 28 คน ทั้ง 2 โครงการ
 (Segment A : บ้านเดี่ยว) จำนวน 4 โครงการ มีการจัดจ้างทีม FM และ FS รวมจำนวน 15 คน 18 คน 21 คน 28 คนตามลำดับ
 (Segment B : บ้านเดี่ยว) จำนวน 3 โครงการ มีการจัดจ้างทีม FM และ FS รวมจำนวน 19 คน 21 คน 34 คน ตามลำดับ
 (Segment B : ทาวน์โฮม) จำนวน 1 โครงการ มีการจัดจ้างทีม FM และ FS รวมจำนวน 13 คน
 (Segment C : บ้านเดี่ยว) จำนวน 2 โครงการ มีการจัดจ้างทีม FM และ FS รวมจำนวน 22 คน 24 คน ตามลำดับ
 (Segment C : บ้านแฝด) จำนวน 2 โครงการ มีการจัดจ้างทีม FM และ FS รวมจำนวน 12 คน 19 คน ตามลำดับ
 (Segment D : ทาวน์โฮม) จำนวน 3 โครงการ มีการจัดจ้างทีม FM และ FS รวมจำนวน 11 คน 12 คน 19 คน ตามลำดับ
 (Segment D : อาคารพาณิชย์) จำนวน 1 โครงการ มีการจัดจ้างทีม FM และ FS รวมจำนวน 7 คน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตาราง 9-10 ทำให้สรุปได้ว่า การแบ่งส่วนการตลาด (segment) และประเภทบ้าน มีความสัมพันธ์กับค่าใช้จ่าย และการจัดจ้างทีมบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management, FM) และทีมงานบริการอาคาร (Facility Service, FS) ภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล กล่าวคือ โครงการที่อยู่ในการส่วนแบ่งการตลาด (segment) ระดับบน จะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่มากกว่าโครงการที่ส่วนแบ่งการตลาด (segment) ระดับล่าง เป็นส่วนใหญ่

ตาราง 10 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการแบ่งส่วนการตลาด ประเภทบ้านกับการจัดจ้างทีม FM และ FS ที่ส่งผลกับค่าใช้จ่ายภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล จำนวน 18 โครงการ



สรุปผลการศึกษา

องค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรร ที่มีความสำคัญและถือเป็น สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน และจัดให้มีขึ้นในโครงการบ้านจัดสรรทุกประเภท ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ มีทั้งสิ้น 4 ส่วนรวม 16 รายการ ได้แก่ ส่วนเขตกัน ได้แก่ 1) ทางเข้า-ออกโครงการ 2) ป้อมยามรักษาความปลอดภัย 3) รั้วโครงการ 4) ไม้ประดับ 5) ป้ายชื่อโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกและสันหนการ ได้แก่ 1) ที่จอดรถ ภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่พักผ่อน ได้แก่ 1) พื้นที่สีเขียว 2) สวนสาธารณะ ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ 1) ถนน 2) ทางเท้า 3) ไฟส่องสว่าง 4) ระบบไฟฟ้า 5) ระบบประปา 6) ระบบระบายน้ำ 7) ระบบบำบัดน้ำเสียและบ่อตรวจคุณภาพน้ำ 8) ระบบรักษาความปลอดภัย

สำหรับสาธารณูปโภคส่วนที่เหลือ จำนวน 9 รายการ ที่แต่ละโครงการไม่ได้จัดให้มีขึ้นทุกรายการ มีจำนวน 3 ส่วน จาก 4 ส่วน โดยพบในโครงการที่เป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ดังนี้ ส่วนเขตกัน (ทางเข้า-ออก) ได้แก่ 1) โครงสร้างซุ้มทางเข้า 2) ซุ้มประตูทางเข้า สิ่งอำนวยความสะดวกและสันหนการ ได้แก่ 1) สโมสร 2) ห้องออกกำลังกาย 3) สระว่ายน้ำ 4) สนามกีฬา 5) สนามเด็กเล่น ภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่พักผ่อน ได้แก่ 1) น้ำพุ 2) บ่อน้ำ

และจากการวิเคราะห์ข้อมูลยังสังเกตพบอีก 2 ประเด็นหลัก คือ

ประเด็นที่ 1 มีองค์ประกอบของสาธารณูปโภคอีก 2 รายการ ได้แก่ 1) โครงสร้างซุ้มทางเข้า 2) ซุ้มประตูทางเข้าเป็นสาธารณูปโภคที่มีความสำคัญกับโครงการทุกประเภทและทุกการแบ่งส่วนการตลาด (segment) S, A, B, C, และ D (บ้านเดี่ยว

บ้านแฝด และทาวน์โฮม) ยกเว้นโครงการบ้านจัดสรรประเภทอาคารพาณิชย์เท่านั้น ที่ผู้จัดสรรไม่ได้จัดให้มีขึ้น จึงสรุปได้ว่า โครงสร้างชุมชนทางเข้าและชุมชนประตูทางเข้าไม่ได้มีความสำคัญในการใช้ประโยชน์กับโครงการบ้านจัดสรรประเภทอาคารพาณิชย์

ประเด็นที่ 2 องค์ประกอบของสาธารณูปโภค ส่วนที่เป็นระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ้น จำนวน 8 รายการ พบว่า โครงการบ้านจัดสรรทุกประเภท ทุกการแบ่งส่วนการตลาด (segment) จัดให้มีขึ้นทุกรายการ จึงสรุปได้ว่า องค์ประกอบดังกล่าว ถือเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องพิจารณาจัดทำให้ครบถ้วนทุกรายการสำหรับโครงการบ้านจัดสรรทุกประเภท

ค่าใช้จ่ายภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่า การกำหนดอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง ภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 18 โครงการ เมื่อนำมาเทียบเคียงกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในโครงการ พบว่า ใน 15 โครงการ จาก 18 โครงการ มีการกำหนดรายรับไม่สมดุลกับรายจ่าย (รายรับต่ำกว่ารายจ่าย) -0.92-59.04% (คิดเป็น 0.47-186.23 บาท/ตารางวา) และอีก 3 โครงการ มีการกำหนดรายรับสมดุลกับรายจ่าย (รายรับสูงกว่ารายจ่าย) +0.08-7.78% (คิดเป็น 0.02-2.31 บาท/ตารางวา)

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ทำให้สรุปได้ว่า การแบ่งส่วนการตลาด (segment) และประเภทบ้าน มีผลต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่มากน้อยแตกต่างกัน กล่าวคือ โครงการที่อยู่ในส่วนแบ่งการตลาด (segment) ระดับบน จะมีค่าใช้จ่ายมากกว่าโครงการที่ส่วนแบ่งการตลาด (segment) ระดับล่างเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องดูแลมากกว่า มีการจัดจ้างทีมบริหารทรัพยากรกายภาพ (FM) และทีมงานบริการอาคาร (FS) ที่มากกว่า

การอภิปรายผล

องค์ประกอบทางกายภาพของสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรร มีจำนวนทั้งสิ้น 4 ส่วน ได้แก่ 1) ส่วนเขตกัน 7 รายการ 2) สิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งอำนวยความสะดวก 6 รายการ 3) ภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่พักผ่อน 4 รายการ 4) ระบบสาธารณูปโภค 8 รายการ รวมทั้งสิ้น 25 รายการ และจาก 25 รายการนั้น สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1) สาธารณูปโภคหลัก หรือสาธารณูปโภคพื้นฐาน ที่โครงการบ้านจัดสรรทุกประเภทต้องจัดให้มีขึ้น มี 16 รายการ 2) สาธารณูปโภครองที่โครงการบ้านจัดสรรไม่ได้จัดให้มีขึ้นทุกโครงการ และจัดให้มีขึ้นเป็นบางรายการ มี 9 รายการ ยกเว้นส่วนที่เป็นระบบสาธารณูปโภคซึ่งเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดที่โครงการบ้านจัดสรรทุกโครงการ ทุกประเภท ทุกการแบ่งส่วนการตลาด (segment) ต้องจัดให้มีขึ้น

ค่าใช้จ่ายภายในโครงการบ้านจัดสรรก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่า การกำหนดอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง 18 โครงการ เมื่อนำมาเทียบเคียงกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในโครงการ พบว่า ใน 15 โครงการ จาก 18 โครงการ มีการกำหนดรายรับไม่สมดุลกับรายจ่าย (รายรับต่ำกว่ารายจ่าย) ซึ่งมีเพียง 3 โครงการเท่านั้น ที่มีการกำหนดรายรับสมดุลกับรายจ่าย (รายรับสูงกว่ารายจ่าย)

จากผลการศึกษา ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำข้อมูลดังกล่าวประกอบการพิจารณาเป็นแนวทางในการจัดสรรที่ดินสำหรับโครงการในอนาคต เพื่อให้สามารถจัดทำสาธารณูปโภคซึ่งเป็นองค์ประกอบทางกายภาพภายในโครงการบ้านจัดสรร โดยนำมาพิจารณาว่า รายการใดเป็นสาธารณูปโภคหลักที่จำเป็นต้องจัดทำ และรายการใดเป็นสาธารณูปโภครองซึ่งอาจจะจัดทำ หรือไม่จัดทำก็ได้ตามความเหมาะสม และตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งานของโครงการแต่ละประเภท รวมถึงเรื่องกำหนดอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งเป็นต้นทุนสำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการให้มีความเหมาะสม ไม่จัดเก็บมากเกินไป หรือจัดเก็บน้อยเกินไป เพื่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ข้อเสนอแนะ

จากการสำรวจและศึกษาพบว่า ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะพบปัญหา ได้แก่ อัตราค่าส่วนกลางที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดและเรียกเก็บในอัตราต่ำและไม่สมดุลกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง มีข้อเสนอแนะดังนี้

ข้อเสนอแนะต่อผู้จัดสรรที่ดิน การกำหนดอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางให้สมดุลกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จะช่วยลดผลกระทบกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร กรณีที่อาจมีการปรับขึ้นค่าส่วนกลางในอนาคต

ข้อเสนอแนะต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรควรศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจซื้อ และสามารถประเมินกำลังและความสามารถในการชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น หากมีการปรับขึ้นอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางหลังจัดตั้งเป็นนิติบุคคลในอนาคต

บรรณานุกรม

- กษมน แก้วพรหม. (2563). *การออกแบบภูมิทัศน์พื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ โครงการบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพฯ : กรณีศึกษา โครงการเพอร์เฟค เพลส [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/76127>*
- กัญจน์ ทังทอง. (2555). *การศึกษายปัญหาและสาเหตุของข้อบกพร่องในการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/42507>*
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550. (2550, 23 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 124 ตอนพิเศษ 21ง หน้า 47-63.
- ถิรวัฒน์ พิมพ์เวิน. (2562). *กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยโดยการมีส่วนร่วม กรณีศึกษา โครงการที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซิง (Co-housing) และโครงการบ้านมั่นคง [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่]. CMU Intellectual Repository. <http://cmuir.cmu.ac.th/jspui/handle/6653943832/66283>*
- บัณฑิต จุลาสัย, ยุวดี ศิริ, และวรวิทย์ ก่อทองวิศรุต. (2553). *เอกสารวิชาการหมายเลข 5 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.*
- บัณฑิต จุลาสัย และเสริชัย โชติพานิช. (2547). *การบริหารทรัพยากรกายภาพ. โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.*
- ประภัสสร ไจกล้ำ. (2553). *การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการจัดสรรขนาดกลาง กรณีศึกษา หมู่บ้านเบญญาภา ราชพฤกษ์ และณัฐชากรีนวิลล์ จังหวัดนนทบุรี [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/19875>*
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558. (2558, 25 กันยายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 132 ตอนที่ 92ก หน้า 15-19.
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. (2543, 23 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 117 ตอนที่ 45ก หน้า 1-21.

- ภคพร ซ้อนทอง. (2551). การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร หมู่บ้านกรณีศึกษา 30 หมู่บ้าน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/21581>
- เสรีชัย โชติพานิช. (2544). การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (2), 99-106.
- เสรีชัย โชติพานิช. (2553). การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี. โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เสรีชัย โชติพานิช และวัลยา พัฒนพิระเดช. (2559). การจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.