183043 ง

เชิดศักดิ์ สร้อยสุวรรณ: การศึกษาเปรียบเทียบการให้บริการบริหารจัดการอาคารของบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริษัทที่บริหารงานโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย กรณีศึกษา: อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงในกรุงเทพมหานคร (COMPARISON OF BUILDING MANAGEMENT SERVICE OF RESIDENTIAL CONDOMINIUMS OFFERED BY THAI OWNED AND FOREIGN OWNED COMPANIES IN THAILAND CASE STUDY: HIGH PRICE RESIDENTIAL CONDOMINIUMS IN BANGKOK) อาจารย์ที่ปรึกษา: อ. ดร. ปรีชญา สิทธิพันธุ์, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม: อ.วัลยา พัฒนพีระเดช, 149 หน้า.
ISBN 974-17-4500-1.

การอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นการอยู่อาศัยรวมกันหลายครอบครัว ในอาคารขนาดใหญ่ จำเป็นต้องมีการบริหารจัดการอาคารโดยทางนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้บริหารจัดการเอง หรือจ้างบริษัทบริหารจัดการอาคารเข้ามาดำเนินการ โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงมักมีการจ้างบริษัทเข้ามาดำเนินการบริหารจัดการอาคาร ในปัจจุบันมีบริษัทบริหารจัดการอาคารทั้งที่เป็นบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริหารงานโดยชาวต่างชาติ ทำให้เกิดประเด็นปัญหาที่ว่า อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่ได้รับบริการจากบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริหารงานโดยชาวต่างชาติแตกต่างกันอย่างไร และบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริหารงานโดยชาวต่างชาติมีการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดแตกต่างกันอย่างไร การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ศึกษาการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทยและบริษัทคนต่างชาติ ศึกษาการให้บริการบริหารจัดการอาคารของบริษัทคนไทยและบริษัทคนต่างชาติ ศึกษาเปรียบเทียบอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงระหว่างอาคารบริหารจัดการอาคารโดยบริษัทคนไทยและบริษัทคนต่างชาติ และเปรียบเทียบการให้บริการบริหารจัดการอาคารระหว่างบริษัทคนไทยและบริษัทคนต่างชาติ

วิธีการศึกษาใช้การสำรวจสถานที่และสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา และสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทฯที่เป็นกรณีศึกษา รวมทั้งการศึกษาจาก เอกสารข้อมูล งานวิจัย ทฤษฎี รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กรณีศึกษา คือ อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่บริหารจัดการโดยบริษัทฯคนไทยและบริษัทฯคนต่างชาติ อย่างละ 6 อาคาร และเลือกตัวแทนบริษัทบริหารจัดการอาคารชุดระดับราคาสูงที่บริหารงานโดยคนไทยและบริหารงานโดยชาวต่างชาติ อย่างละ 2 แห่ง โดยกำหนดขอบเขตบริษัทและอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาจะต้องผ่านเกณฑ์การคัดเลือกที่กำหนด

จากการศึกษาพบว่าอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทที่บริหารโดยชาวต่างชาติ มีความแตกต่างจากอาคารที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย คือ มีอายุอาคารน้อยกว่า มีสภาพอาคารดีกว่า ผู้พักอาศัยที่เป็นผู้เช่ามากกว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นชาวต่างชาติมากกว่าคนไทย เจ้าของห้องชุดมักซื้อกรรมสิทธิ์เพื่อการลงทุน มีงบประมาณที่พอเพียง มีการจัดการทางการเงินที่ดีกว่า และบริษัทชาวต่างชาติให้บริการตั้งแต่ช่วงเริ่มต้นโครงการ ดูแลการก่อสร้าง จนถึงการบริหารจัดการอาคารในช่วงการเข้าอยู่อาศัย นอกจากนี้การศึกษายังพบว่าบริษัทคนต่างชาติมีความแตกต่างจากบริษัทคนไทยคือ บริษัทคนต่างชาติดำเนินกิจการในประเทศไทยนานกว่า มีจำนวนบุคลากรมากกว่าบริษัทคนไทย มีขอบเขตการให้บริการมากกว่าบริษัทคนไทย และบริษัทคนต่างชาติมีรูปแบบรวมถึงรายละเอียดในการการบริหารจัดการที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วโลก

สรุปได้ว่า อาคารชุดที่มีงบประมาณเพียงพอต่อและการจัดการทางการเงินที่ดีจะทำให้อาคารมีสภาพดี อาคารที่มีงบประมาณเพียงพอมาจากการกำหนดอัตราค่าส่วนกลางที่เหมาะสมและการจ่ายค่าส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด อาคารที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติจึงมีสภาพดี เพราะมีการวางแผนการเงินที่ดีและกำหนดอัตราค่าส่วนกลางที่เหมาะสมได้ตั้งแต่ต้นโครงการ มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่มีประสิทธิภาพ และการที่บริษัทต่างชาติมีรูปแบบและรายละเอียดการบริหารจัดการ ที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วโลก อีกทั้งยังมีประสบการณ์มากกว่า ทำให้มีผลงานที่ดี

183043

Living in a residential condominium is a common of life style, sharing with other families in a huge building so proper management is necessary. The one who takes this responsibility can be a management company or a juristic person. Currently, high price condos in particular often employ a management company operated by Thais or foreigners leaving the question "What difference is there between Thai and foreign companies and how different are their management strategies?"

The objectives of this study are to inspect concepts, theories and related laws and to study the difference between the high price building management service offered by Thai owned and foreign owned companies. Moreover, this research aims at a comparative study of high price buildings managed by Thai and foreign companies including the management service of Thai and foreign companies.

For the method of study, the location inspection and the manager interview in the case study buildings are the two principal methods. Furthermore, the studies are from related documents, research work, theories and laws. The case studies are six high price buildings managed by Thai companies and six by foreign companies. Two sample companies which are selected from each of the two groups have to pass the set criteria.

From the study, it was found that the buildings managed by foreigners are newer, and in physically better condition; there are more hire residents than purchasers and more foreigners than Thais. The purchasers often the property purchase as an investment and have sufficient and better financial management. Foreign companies have given services, construction supervision and management during living period from the very first of the project establishment. Moreover, foreign companies usually have a longer management time than Thais. They also have more personnel and offer a wider service including having more management styles and details which are the same standard globally.

In conclusion, the buildings with sufficient and good financial management can help promote the good physical condition of the building so those managed by foreigners have a better condition. It is also due to good financial planning, suitable and effective central charge from the very first of the manager. Moreover, foreign companies have a global standard management style and details and have more experience so their performances are better.