

พัฒนาการและแนวโน้มของวิชาชีพ การบริหารทรัพย์สินในประเทศไทย

(Development and Trend of Professional Property Management in Thailand)

1. อาชีพการบริหารทรัพย์สินในประเทศไทย

การบริหารทรัพย์สิน (Property Management) หรือ การบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Management) ไม่ว่าจะเป็นการบริหารที่ดิน อาคารที่อยู่อาศัย อาคารชุดสำนักงาน ศูนย์การค้า แพลตเช่า หอพัก โรงแรม คลังสินค้า หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นๆ แม้จะได้มีการดำเนินงานมานานหลายสิบปีมาแล้ว ทั้งในภาครัฐและภาคเอกชนของไทย จนเป็นอาชีพของคนกลุ่มหนึ่งมาช้านานแล้วก็ตาม แต่ฐานะการประกอบอาชีพด้านนี้ ก็ยังไม่ได้รับการยอมรับจากสังคมว่ามี **“ความเป็นวิชาชีพ”** (Professionalism) อย่างเช่นวิชาชีพอื่นๆ ได้แก่ แพทย์ สถาปนิก วิศวกร นักบัญชี เป็นต้น

อาจกล่าวได้ว่าประมาณ 20 กว่าปีมานี้ เป็นต้นมา ที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ตื่นตัวและเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน โรงแรม โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นต้น และเมื่อมีการออก**กฎหมายอาคารชุด เมื่อปี 2522** ซึ่งมีการกำหนดให้อาคารชุดต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น ส่งผลให้เกิดความจำเป็นที่จะต้องมีการจัดการดูแลทรัพย์สินต่างๆ เหล่านี้ รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม เพื่อให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของหรือผู้อยู่อาศัย ทั้งด้านการรักษาความปลอดภัย

อาคารและชุมชน การรักษาความสะอาด การบำรุงรักษา และซ่อมแซมอาคาร การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดประโยชน์ในทรัพย์สิน รวมทั้งการพัฒนาให้ทรัพย์สินมีคุณค่าเพิ่มมากขึ้น ด้วยเหตุนี้ จึงได้มีผู้ก้าวเข้ามาประกอบอาชีพ เป็นผู้จัดการทรัพย์สินมากขึ้นตามลำดับ

และคาดว่าในอนาคต ภายหลังการออก **“พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543”** ที่มีบทบัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรขึ้น จะส่งผลให้เจ้าของทรัพย์สินและผู้เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทรัพย์สิน มีความจำเป็นต้องอาศัยผู้บริหารมืออาชีพมากขึ้นตามลำดับ

2. ประสบการณ์การบริหารทรัพย์สินของภาครัฐ

ในอดีตที่ผ่านมา การจัดการทรัพย์สินโดยทั่วไปของไทย ผู้จัดการหรือพนักงานบริหารทรัพย์สินมักอาศัยการเรียนรู้เองจากประสบการณ์การทำงานจริง โดยไม่ผ่านการเรียนภาคทฤษฎีและหลักการ ในหลักสูตรการศึกษาจากสถาบันหรือมหาวิทยาลัยอย่างจริงจัง และไม่มีวารสาร หรือสิ่งพิมพ์สำหรับกลุ่มอาชีพการบริหารงานทรัพย์สินโดยเฉพาะแต่ประการใด

กลุ่มที่นับว่ามีประสบการณ์มากที่สุด ในด้านการจัดการทรัพย์สิน โดยเฉพาะ **“ชุมชนที่อยู่อาศัย”**

• สถานการณ์การบริหารทรัพย์สินในประเทศไทย

(Housing Estate) น่าจะได้แก่ กลุ่มพนักงานของ**การเคหะแห่งชาติ** ที่ทำหน้าที่การบริหารงานเคหะชุมชนต่างๆ ทั้งนี้ เพราะกลุ่มนี้ ได้สร้างสมประสบการณ์ในการบริหารงานชุมชนที่อยู่อาศัยมาเป็นเวลานาน นับแต่การเคหะแห่งชาติ ตั้งขึ้นมาตั้งแต่ปี 2516 โดยมีการจัดการดูแลทั้งชุมชนอาคารสูง 5 - 12 ชั้น ประเภทแฟลตเช่า แฟลตเช่าซื้อ รวมทั้งชุมชนที่อยู่อาศัยแนวราบ (low-rise housing estate) ทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ที่รับโอนมาจากกรมประชาสงเคราะห์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ และต่อมาก็ได้มีการสร้างทั้งที่เป็นแฟลตและชุมชนที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก ในพื้นที่ต่างๆ ทั้งในกรุงเทพและจังหวัดภูมิภาค โดยที่การเคหะแห่งชาติจัดตั้งฝ่ายบริหารทรัพย์สินในส่วนกลางและมี **“สำนักงานดูแลเคหะชุมชน”** ประจำตามเคหะชุมชนต่างๆ จำนวนมาก

กลุ่มพนักงานเหล่านี้ นอกจากจะเรียนรู้โดยการสั่งสมประสบการณ์มานานแล้ว หลายคนก็ยังมีโอกาสเข้ารับการฝึกอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับ **“การบริหารงานทรัพย์สิน”** หรือ **“การบริหารงานเคหะชุมชน”** ที่การเคหะแห่งชาติได้จัดขึ้นเป็นครั้งคราว นอกจากนี้พนักงานหลายคนก็ยังมีโอกาส เดินทางไปศึกษาดูงานด้านการจัดการทรัพย์สินในต่างประเทศ เช่น ที่ฮ่องกง และสิงคโปร์ เป็นต้น

ต่อมาประมาณปี 2522 การเคหะแห่งชาติก็ได้มีการส่งพนักงานไปเข้ารับการอบรมที่ **“สถาบันวิชาการที่อยู่อาศัย”** (Institute for Housing Studies) เมืองรอตเตอร์ดัม ประเทศเนเธอร์แลนด์ เกี่ยวกับการบริหารเคหะชุมชน (Housing Estate Management) และต่อมาจึงได้มีการสร้างและพัฒนา **“หลักสูตรการอบรมด้านการบริหารเคหะชุมชน”** (Training Course on Estate Management) ขึ้น เพื่ออบรมพนักงานของการเคหะแห่งชาติที่ทำงานดูแลเคหะชุมชนต่างๆ มาหลายปีต่อเนื่อง ซึ่งนับว่าเป็นการพัฒนาวิชาชีพการจัดการทรัพย์สินหรือการบริหารเคหะชุมชนขึ้นครั้งแรกในประเทศไทย (ผู้เขียนเป็นพนักงานการเคหะแห่งชาติคนหนึ่งที่ได้รับอบรม และร่วมพัฒนาหลักสูตรนี้ที่ประเทศเนเธอร์แลนด์ รวมทั้งเป็นวิทยากรบรรยายในหลักสูตรนี้ต่อมาหลายรุ่น ในช่วงปี 2524 - 2526)

3. ประสบการณ์การบริหารทรัพย์สินของภาคเอกชน

3.1 ช่วงก่อนปี 2522

สำหรับภาคเอกชนในยุคก่อนปี 2522 นั้น ยังไม่มีผู้จัดสรรหรือนักพัฒนาที่ดินที่ให้ความสนใจในการประกอบอาชีพด้าน **“การบริหารงานเคหะชุมชน”** อย่างจริงจัง จะมีบ้างเพียงแต่การมอบหมายให้พนักงานสายช่าง หรือสายควบคุมการก่อสร้างเป็นฝ่ายดูแลรับผิดชอบ ทั้งนี้ ยกเว้นหมู่บ้านจัดสรรของสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพ ที่เรียกว่า **“หมู่บ้านสหกรณ์เคหสถาน”** ซึ่งเริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2509 มีกระจายอยู่หลายแห่ง แต่ที่นับว่าใหญ่ที่สุด ได้แก่ **“หมู่บ้านสหกรณ์เคหสถาน 4 คลองกุ่ม”** ซึ่งมีระบบการบริหารจัดการชุมชนที่เป็นระบบ ระเบียบและมีความเป็นประชาธิปไตยที่ดีมาก โดยมีองค์กรบริหารชุมชนที่มีการเลือกตั้งจากผู้อยู่อาศัยและมีระบบการบริหารปกครองตนเอง ที่เรียกว่า **“คหบาล”** โดยประกอบด้วย **“สภาคหบาล”** และ **“คณะกรรมการคหบาล”** รวมทั้งมีการออกระเบียบของคหบาลจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบริหาร ชุมชนส่วนกลางจากผู้อยู่อาศัยจากบ้านทุกหลังด้วย ซึ่งนับว่าเป็นต้นแบบสำคัญในการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งในยุคต่อมา (ซึ่งผู้เขียนเองเคยได้รับเลือกให้เป็นทั้งสมาชิกสภาคหบาล และกรรมการคหบาล เมื่อประมาณปี 2525 - 2526)

3.2 ช่วงหลังปี 2522

นับแต่การเคหะแห่งชาติ ได้ริเริ่มและผลักดันกฎหมายที่ช่วยให้ผู้ที่ตั้งอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถมีกรรมสิทธิห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนเองแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ จนกระทั่งต่อมารัฐบาลได้ออก **“พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522”** ประกาศลงราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2522 ประกอบกับในช่วงนั้น ราคาที่ดินในเขตเมืองมีราคาเพิ่มขึ้นอย่างมาก จึงส่งผลให้นักลงทุนเอกชนหันมาพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในเมืองและอาคารชุด (หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า **“คอนโดมิเนียม”**) กันมากขึ้นทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและ

อาคารเพื่อการพาณิชย์ เพิ่มขึ้นหลายสิบโครงการในช่วงปี 2522 - 2525 ซึ่งเรียกกันว่า เป็น **“ยุคทองของคอนโดมิเนียม”** โดยพบว่า ณ สิ้นปี 2525 มีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากถึง 76 โครงการ และในปี 2526 มีโครงการที่สร้างเสร็จและกำลังก่อสร้างมากกว่า 300 โครงการ

อนึ่ง ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (มาตรา 33) กำหนดให้อาคารที่จดทะเบียนเป็น **“อาคารชุด”** จะต้องมีการจดทะเบียน **“นิติบุคคลอาคารชุด”** ขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วม ด้วยเหตุนี้เอง จึงให้อาคารชุดต่างๆ เริ่มมีความจำเป็นต้องแสวงหาบุคคลผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของและผู้อยู่อาศัย ดังนั้น เมื่อมีอาคารชุดสร้างเสร็จในช่วงปี 2524 - 2525 หลายโครงการดังกล่าว จึงทำให้มีผู้สนใจในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เริ่มจากบริษัท 2 - 3 บริษัทที่ทำหน้าที่บริหารงานเฉพาะในกลุ่มในเครือโครงการของตน และมีประสบการณ์แก่กล้าขึ้น จึงขึ้นอาสารับบริหารนิติบุคคลอาคารชุดให้กับโครงการอื่นนอกกลุ่มเดิมของตน ดังนั้น **“อาชีพการบริหารอาคารชุด”** หรือ **“การบริหารทรัพย์สิน”** ของภาคเอกชนยุคใหม่ จึงเริ่มเกิดขึ้นภายหลังปี 2522 จากที่มีการออกกฎหมายอาคารชุดและมีการสร้างอาคารชุดกันมาก

3.3 ช่วงหลังปี 2545

ภายหลังการออก **“พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543”** และการออก **“กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร พ.ศ. 2545”** จะส่งผลให้เจ้าของทรัพย์สินและผู้เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทรัพย์สิน มีความจำเป็นต้องอาศัยผู้บริหารมืออาชีพมากขึ้นตามลำดับ ดังนั้น ในอนาคต **“การจัดการทรัพย์สิน”** ไม่ว่าจะเป็นการบริหารอาคารชุด การบริหารชุมชนบ้านจัดสรร รวมทั้งการบริหารอาคารอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ จะกลายเป็นอาชีพหนึ่งที่ได้รับยอมรับจากเจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย และสาธารณชน โดยจะมี

การพัฒนาการประกอบธุรกิจที่เป็นมืออาชีพและการดำเนินงานที่ได้มาตรฐานสากลมากขึ้นตามลำดับ

4. ความเป็นมาของการก่อตั้ง “สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย”

ในช่วงปี 2527 - 2532 ได้มีการโฆษณาขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอีกจำนวนกว่า 200 โครงการ ดังนั้น ความจำเป็นที่จะต้องมืออาชีพในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จึงยังมีแนวโน้มมากขึ้นอย่างชัดเจน ในขณะที่ความรู้และประสบการณ์ต่างๆ ในการจัดการอาคารชุดยังมีไม่มากนัก ดังนั้น ในช่วงนี้ บริษัทเอกชน จึงเริ่มเห็นช่องทางในการพัฒนาวิชาชีพบริหารอาคารชุดขึ้น โดยบริษัทแรกที่ได้เปิดหลักสูตรอบรม **“ผู้จัดการอาคารชุด”** ขึ้น ณ ศูนย์ฝึกอบรม บริษัทพี ไอ ซี จำกัด โดยในช่วงนั้นมี **นายนคร มุธุศรี** และ **นายพัลลภ กฤตยานวัช** เป็นกำลังสำคัญในการออกแบบหลักสูตร รวมทั้งการเป็นวิทยากรด้วย ส่งผลให้วงการนี้มีบุคลากรที่มีความรู้ในการบริหารอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น

ในปี 2527 กลุ่มผู้บริหารงานอาคารชุดในภาคเอกชนและการเคหะแห่งชาติกลุ่มหนึ่งประมาณ 10 กว่าคน ทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาวิชาชีพการจัดการทรัพย์สิน โดยเฉพาะการส่งเสริมคุณภาพการบริหารอาคารชุด จึงได้รวมตัวกันเป็น **“ชมรมนักบริหารอาคารชุด”** ขึ้นโดยมี **นายพงษ์ศักดิ์ สัมภวคุปต์** เป็นประธานชมรม และมี **นายนคร มุธุศรี** เป็นรองประธานชมรม โดยมีจุดนัดพบปะหารือกันที่บริษัท Business International Co.Ltd. (BIC) และต่อมาในปี 2536 ชมรมนี้ก็พยายามยกสถานะเป็นสมาคม จนกระทั่ง สามารถจดทะเบียนกับกรมตำรวจเป็น **“สมาคมนักบริหารชุมชน”** เมื่อวันที่ **30 สิงหาคม 2538** โดยมี **นายนคร มุธุศรี** เป็นนายกสมาคมคนแรก โดยมีผู้ริเริ่มและมีส่วนสำคัญในการร่วมก่อตั้งสมาคม ได้แก่ **นายนคร มุธุศรี** **นายสมภพ โสมาภา** และ **นายประยูร ดำรงจิตานนท์** สมาคมนี้นับว่าเป็นสมาคมทางวิชาชีพหนึ่งในแวดวงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยสมาชิกมาจากบริษัทที่ทำหน้าที่บริหารงานทรัพย์สินต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นชุมชนบ้านจัดสรร ชุมชนอาคารชุด อาคารสำนักงาน หรืออาคารประเภทอื่นๆ ทั้งนี้ เพื่อเป็น

• สถานการณ์การบริหารทรัพย์สินในประเทศไทย

ศูนย์กลางในการศึกษาอบรม เผยแพร่งาน แลกเปลี่ยน ความรู้และประสบการณ์ การยกระดับมาตรฐาน การประกอบอาชีพ และจรรยาบรรณวิชาชีพของตนให้สูงขึ้น เพื่อให้มีฐานะเป็นวิชาชีพหนึ่งที่ได้รับการยอมรับอย่าง กว้างขวางในสังคม ดังเช่น ในนานาอารยประเทศ รวมทั้งการผลักดันกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินและชุมชนที่เป็นประโยชน์แก่ประชาชนและสังคมยิ่งขึ้น

ในปี 2542 สมาคมนักบริหารชุมชน ได้เปลี่ยนชื่อใหม่เป็น **“สมาคมบริหารทรัพย์สิน”** (Property Management Association - PMA) เพื่อให้มีบทบาทครอบคลุมกิจกรรมการบริหารทรัพย์สินประเภทต่างๆ มากยิ่งขึ้น สมาคมในยุคคุณนคร มุขศรี เป็นนายกสมาคม ได้มีกิจกรรมและผลงานเป็นที่ประจักษ์แก่สาธารณชน จำนวนมาก อาทิเช่น การจัดหลักสูตรการฝึกอบรม นักบริหารชุมชนมืออาชีพทั้งการตัวเองและร่วมมือกับ มหาวิทยาลัย การจัดประชุมสัมมนาผู้บริหารอาคารชุด และผู้เกี่ยวข้อง การเผยแพร่ความรู้ด้านการบริหาร อาคารชุดและชุมชนผ่านสื่อมวลชนต่างๆ อย่าง กว้างขวางทั้งโดยบทความ บทสัมภาษณ์ตีพิมพ์ใน หนังสือพิมพ์และการพูดผ่านสื่อวิทยุต่างๆ การต่อสู้ เรื่องภาษีมูลค่าเพิ่มผู้ซื้ออาคารชุด การขอลดอัตราภาษี เก็บค่าน้ำประปาให้กับผู้ซื้อห้องชุด การผลักดันให้ ทางการแก้ไขกฎหมายอาคารชุด และกฎหมายจัดสรร ที่ดิน เป็นต้น

ต่อมาในปี 2543 สมาคมได้เลือกตั้งกรรมการ บริหารชุดใหม่ โดยมี **นายประยูร ดำรงชิตานนท์** เป็น นายกสมาคม หลังจากนั้น สมาคมได้แสดงบทบาทใน การพัฒนาและเสริมสร้างความเข้มแข็งให้กับวิชาชีพนี้ อย่างต่อเนื่องและจริงจังมากขึ้นทั้งในประเทศ เช่นการ จัดประชุมสัมมนา การจัดหลักสูตรอบรมร่วมกับ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การผลักดันการออกกฎ กระทรวงนิติบุคคลบ้านจัดสรร เป็นต้น และบทบาทใน ต่างประเทศ เช่น การร่วมกิจกรรมและเป็นผู้นำให้ สมาคมเข้าเป็นสมาชิกขององค์กรระดับโลกด้าน อสังหาริมทรัพย์ ที่เรียกว่า FIABCI (International Real Estate Federation) เป็นต้น

ต่อมาสมาคมมีนโยบายที่จะให้การบริการแก่

สมาชิกเพิ่มขึ้นให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ โดยเฉพาะจังหวัดใหญ่ๆ ที่มีปริมาณการเกิดขึ้นของ ที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ดังนั้น สมาคมจึงได้ทำการรณรงค์และแสวงหาสมาชิกเพิ่มขึ้น กว่า 20 จังหวัด เพื่อขอจดทะเบียนชื่อเป็น **“สมาคม บริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย”** จนกระทั่งเมื่อ วันที่ 24 ตุลาคม 2545 สำนักงานคณะกรรมการ วัฒนธรรมแห่งชาติจึงได้อนุญาตให้สมาคม ใช้คำว่า **“แห่งประเทศไทย”** ได้ ในที่สุดเมื่อวันที่ **8 มกราคม 2546** สมาคม จึงได้รับการจดทะเบียนจากสำนักงาน ดำรวจแห่งชาติในชื่อใหม่ว่า **“สมาคมบริหารทรัพย์สิน แห่งประเทศไทย”** (Property Management Association of Thailand - PMA) นับเป็นสมาคมแรกของวงการ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ชื่อต่อท้ายสมาคมเป็นแห่ง ประเทศไทย ทั้งนี้ สมาคมได้กำหนดวัตถุประสงค์ไว้ หลายประการ ได้แก่ (1) เพื่อยกระดับวิชาชีพการบริหาร ทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพและเป็นที่ยอมรับต่อ สาธารณชน (2) เพื่อเป็นสื่อกลางในการแจ้งข้อมูลข่าวสาร ความรู้วิชาการ หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องต่อสมาชิก (3) เพื่อเสริมสร้างความสามัคคี ความร่วมมือ การช่วยเหลือเกื้อกูลกัน ในบรรดาสมาชิก (4) เพื่อ เผยแพร่ความรู้ในการบริหารทรัพย์สิน การบริหารอาคาร การบริหารบ้านจัดสรร การบริหารชุมชน หรือวิชาการ อื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในรูปแบบการสนทนา แลกเปลี่ยน ความรู้ การบรรยายทางวิชาการ การอบรม การสัมมนา การศึกษาดูงาน การทัศนศึกษา หรือ กิจกรรมอื่นใดที่ เกี่ยวข้อง (5) เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนโดย ให้ความร่วมมือแก่หน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงาน ภาคเอกชนในการรักษาสภาพแวดล้อม (6) เพื่อดำเนิน กิจกรรมหรือให้เป็นประโยชน์ต่อคน กลุ่มคน ชุมชน สาธารณชน หรือต่อประเทศไทย (7) ให้ความร่วมมือกับ หน่วยงานลักษณะเดียวกันทั้งใน และต่างประเทศ เพื่อ ประสานงานและแลกเปลี่ยนทางวิชาการ ปฏิบัติการ หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ที่ผ่านมาสมาคมฯ ได้มีบทบาทและทำกิจกรรม อย่างกว้างขวาง เช่น ผลักดันให้มีการยกเลิกภาษีมูลค่า เพิ่มคอนโดมิเนียม รณรงค์ขอลดค่าน้ำประปาอาคารชุด ผลักดันให้มีการจัดหลักสูตรอบรมวิชาชีพบริหาร

ทรัพย์สินในระดับอุดมศึกษา (ที่เปิดแล้วได้แก่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์) ผลักดันพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (นิติบุคคล บ้านจัดสรร) ร่วมเป็นคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด/กรมที่ดิน ร่วมเป็น คณะอนุกรรมการป้องกันและแก้ไขปัญหาอสังหาริมทรัพย์/ คณะกรรมการป้องกันภัยฝ่ายพลเรือนแห่งชาติ เป็น ที่ปรึกษาให้คำแนะนำเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองพัทยา และทิศทางของเมืองพัทยา ในอนาคตอันจะนำไปสู่ ประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม ร่วมเป็นคณะทำงาน พิจารณาจัดทำร่างพระราชบัญญัติสภาที่อยู่อาศัย (เปลี่ยนชื่อเป็นสภาอสังหาริมทรัพย์) ร่วมเป็น คณะกรรมการจัดทำหลักเกณฑ์และพิจารณาตัดสินผลการ ประกวดบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น/กรมพัฒนา พลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) กระทรวง พลังงาน การจัดสัมมนาและกิจกรรมต่างๆ ตอบสนอง สังคมรวมทั้งการเผยแพร่บทความสู่สาธารณชน เป็นต้น

อนึ่ง เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2546 สมาคมฯ ได้รับประกาศนียบัตรยกย่องจากสำนักงานคณะกรรมการ วัฒนธรรมแห่งชาติว่าเป็นสมาคมที่มีความดี มีผลงานอัน เป็นประโยชน์แก่ประเทศชาติ ศาสนาและสังคม

5. เส้นทางวิชาชีพและแนวโน้มการบริหาร ทรัพย์สินของไทยในอนาคต

ในปัจจุบันมีหมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด และอาคาร อสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ได้เกิดขึ้นจำนวนมาก หลายหมื่นอาคาร ทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังมีการกำหนดให้มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัด ตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรขึ้น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากผู้ประกอบการ และจัดการ ดูแลบำรุงรักษา ต่อไป ทั้งนี้ เมื่อมีการจดทะเบียนนิติ บุคคลบ้านจัดสรรแล้ว จะมีฐานะเป็นนิติบุคคล ต่อมา เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2545 กระทรวงมหาดไทย ก็ได้ออก **“กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การ บริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลบ้าน จัดสรร พ.ศ. 2545”** ขึ้น ดังนั้น จึงคาดว่าในอนาคตอัน

ใกล้นี้ การบริหารงานทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นการบริหาร อาคารชุด การบริหารชุมชนบ้านจัดสรร รวมทั้งการ บริหารอาคารอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ (เช่น โรงแรม อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า อพาร์ทเมนท์ เป็นต้น) จะ กลายเป็นอาชีพหนึ่งที่ได้รับการยอมรับจากเจ้าของ ทรัพย์สิน ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย และสาธารณชน โดยจะมี การพัฒนาการประกอบธุรกิจที่เป็นมืออาชีพและการ ดำเนินงานที่ได้มาตรฐานสากลมากขึ้นตามลำดับ

นับแต่ปี 2549 เป็นต้นไป คาดว่า **การจัดการ ทรัพย์สินของไทย** จะมีทิศทางและแนวโน้มการพัฒนา ที่เปลี่ยนแปลงไปดังนี้

1) เจ้าของทรัพย์สิน (Property Owner) : ไม่ว่าจะ เป็นผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด หมู่บ้านจัดสรร และ เจ้าของอาคารอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ เช่น โรงแรม อาคาร สำนักงาน ศูนย์การค้า เป็นต้น จะให้ความสำคัญ กับการบริหารทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และจะ แสวงหาบริษัทจัดการทรัพย์สินมืออาชีพมากขึ้น นอกจากนี้ ธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ ที่มี **“อสังหาริมทรัพย์ในครอบครอง” (Real estate owned - REO)** จำนวนมากนับหมื่นรายการ ภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจ จะเริ่มให้ความสำคัญกับการจ้างบริษัทจัดการทรัพย์สิน มืออาชีพ เพื่อเข้ามาดูแลรักษา REO เหล่านี้ มิให้ถูก บุกกรุกหรือเสื่อมสภาพมากขึ้น ก่อนที่จะจำหน่ายต่อไป

2) บริษัทจัดการทรัพย์สินมืออาชีพ (Professional Property Management Companies) : เข้า บริหารทรัพย์สินแทนที่กรรมการหมู่บ้าน เจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้บริหารทรัพย์สินมือสมัครเล่น มากขึ้นตามลำดับ ตามการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรและ อาคารชุด และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ และความ ต้องการผู้บริหารทรัพย์สินมืออาชีพที่มีความชำนาญ โดยตรงมากขึ้น

3) การแยกความชำนาญพิเศษของบริษัท จัดการทรัพย์สิน (Specialized Property Management Companies) : บริษัทจัดการทรัพย์สินจะแยก ความชำนาญพิเศษมากขึ้น เช่น เป็นบริษัทที่ชำนาญ พิเศษด้านการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย (อาคารชุดหรือ บ้านจัดสรร) อาคารสำนักงาน อาคารโรงพยาบาล ศูนย์การค้า เป็นต้น เนื่องจากชุมชนและอาคารทรัพย์สิน

• สถานการณ์การบริหารทรัพย์สินในประเทศไทย

สินเหล่านี้ มีลักษณะที่แตกต่างกัน จึงต้องอาศัย ความชำนาญ เทคโนโลยี และวิธีการพิเศษในการ บริหารจัดการที่แตกต่างกันด้วย เช่น ธนาคาร สถาบัน การเงิน หรืออาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาจต้องมีการ ดูแลความปลอดภัยมากเป็นพิเศษ เป็นต้น

4) การศึกษาและอบรมหลักสูตรการจัดการทรัพย์สิน (Education & Training in Property Management) : ผู้จัดการทรัพย์สิน และผู้มีอาชีพด้านการบริหารทรัพย์สิน จะมีการศึกษาและฝึกอบรมความรู้ความเข้าใจและทักษะในการบริหารทรัพย์สินอย่างเป็นทางการมากขึ้น เช่น การเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และในอนาคตจะมีการเปิดหลักสูตรการศึกษาภาควิชาการบริหารทรัพย์สินในมหาวิทยาลัยต่างๆ เพิ่มขึ้น

5) ทีมงานบริหารทรัพย์สิน (Property Management Team) : ในอนาคตการบริหารทรัพย์สิน จะเกี่ยวข้องกับกิจกรรมและงานที่หลากหลายและ ซับซ้อนมากขึ้น เช่น การดูแลบำรุงรักษาอาคาร การหา ผู้เช่า การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การชุมชนสัมพันธ์ การบริหารการเงิน เป็นต้น ดังนั้น ผู้จัดการทรัพย์สิน (Property manager) หรือผู้กำกับ การบริหารทรัพย์สิน (Property supervisor) จะต้อง ทำงานเกี่ยวข้องกับทีมงานบริหารทรัพย์สินที่ชำนาญ การด้านต่างๆ มากขึ้น เช่น ทีมช่าง นักกฎหมาย นักประชาสัมพันธ์ นักประเมินหนี้ เป็นต้น ในกรณี เขาจึงจำเป็นต้องมีความรู้และทักษะแบบสหวิทยาการ และมีความสามารถด้านการบริหารจัดการ เนื่องจากจะ ต้องมีการวางแผน มอบหมายงาน กระตุ้นการทำงานของ ทีมงาน ติดต่อสื่อสารกับทีมและผู้อยู่อาศัย และการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าต่างๆ ที่เกิดขึ้นเป็นรายวัน

6) การพัฒนาวิชาชีพผู้จัดการทรัพย์สิน (Professional Property Managers) : สมาคมบริหาร ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จะมีบทบาทสำคัญในการ ผลักดันและยกระดับงานการบริหารทรัพย์สินของไทย ให้มีฐานะเป็นวิชาชีพ (Property Management as a Profession) ที่แท้จริงมากขึ้น เช่น การจดทะเบียนบริษัท การส่งเสริมการศึกษาอบรม การสร้างและจรรยาบรรณทางวิชาชีพ (Professional codes of ethics)

การสร้างมาตรฐานการปฏิบัติงาน (Standards of practices) และการออกประกาศนียบัตรทางวิชาชีพ (Professional certification/designation) แก่ผู้สอบผ่าน ความรู้มาตรฐานและมีคุณสมบัติต่างๆ ที่เป็นมืออาชีพ เป็นต้น

7) การนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ในการ บริหารจัดการ (Computer-Based Management) : การบริหารทรัพย์สินสมัยใหม่ โดยเฉพาะในอาคาร ขนาดใหญ่ จะมีความซับซ้อนมากขึ้น ดังนั้น จะมีการนำระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ มาใช้ในการบริหารจัดการมากขึ้นตามลำดับ ทั้งเพื่อ การรักษาความปลอดภัย และเพื่อควบคุมฐานข้อมูล รายการทรัพย์สิน ผู้อยู่อาศัย รวมทั้งการวางระบบ กระบวนการ และการติดต่อสื่อสารที่รวดเร็วและคล่อง ตัวมากยิ่งขึ้น

8) การส่งเสริมอาชีพการบริหารทรัพย์สินของ ภาครัฐ (Government Support) : หน่วยงานภาครัฐ โดยเฉพาะกระทรวงมหาดไทย จะให้ความสำคัญของการบริหารชุมชนอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรในเขต เมืองมากขึ้น เนื่องจากเกี่ยวข้องกับการปกครองตนเอง ของประชาชน และเกี่ยวกับการดูแลรักษาระบบ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของชุมชน เป็นเรื่อง การจัดการเพื่อความน่าอยู่ของชุมชน และที่สำคัญ คือ การบริหารชุมชนและทรัพย์สินที่ดีจะมีส่วนช่วยให้ บ้านเมืองน่าอยู่น่าอาศัย สอดคล้องกับคำขวัญของ กระทรวงมหาดไทยในปัจจุบันที่ว่า **“บ้านเมืองน่าอยู่ เชิดชูคุณธรรม”** ทั้งนี้ กระทรวงมหาดไทยจะมีส่วน สำคัญในการสนับสนุนการพัฒนา **“วิชาชีพผู้จัดการ ทรัพย์สิน”** และการสนับสนุนบทบาทของสมาคมบริหาร ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เนื่องจากทั้งผู้จัดการทรัพย์สิน และสมาคมฯ จะมีส่วนสำคัญในการทำให้ **“บ้านเมือง น่าอยู่ เชิดชูคุณธรรม”** และสอดคล้องกับนโยบายของ กระทรวงมหาดไทยที่ว่า **“การสร้างบ้านเมืองน่าอยู่ เป็นงานของแผ่นดิน ที่เราทุกคนต้องร่วมกันสรรค์ สร้าง เพื่อความอยู่ดีมีสุขของคนไทยทุกคน”**