

สัมภาษณ์พิเศษ

คุณสามภพ บุณนาค

นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2558 กองบรรณาธิการวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รับเกียรติจากคุณสามภพ บุณนาค นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สัมภาษณ์พิเศษเกี่ยวกับนโยบายการขับเคลื่อนสมาคมฯ ปี 2558 – 2560 สถานการณ์การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยในปี 2558 ปัญหาและอุปสรรค ทิศทางในอนาคตและข้อเสนอแนะ รวมถึงการจัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สิน บริษัท Century 21 ชั้น 10 อาคาร SG Tower ซอยมหาเดลีทรวง 3 ราชดำริ



1. นโยบายการขับเคลื่อนสมาคมบริหารทรัพย์สิน แห่งประเทศไทย

“ในการประชุมใหญ่สมาชิกสามัญประจำปี 2557 ของสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2558 ที่ผ่านมา ผมได้รับการเลือกตั้งดำรงตำแหน่งนายกสมาคมฯ คนใหม่ วาระปี 2558-2560 สำหรับนโยบายในการขับเคลื่อนสมาคมฯ มี 3 เรื่องหลัก คือ

1) **การทำสมาคมฯ ให้แข็งแรง** โดยเจตจำนงเบื้องต้นไม่ว่าจะเป็นสมาคมใดก็ตาม อันดับแรกคือจะต้องเป็นตัวแทนของสมาชิกในสมาคมนั้น ให้เป็นที่ยอมรับของสมาชิกในแวดวงวิชาชีพและในสังคมวงกว้าง สมาคมฯ จะดูแลในเรื่องมาตรฐาน จรรยาบรรณ และเป็นแหล่งแลกเปลี่ยนความรู้ในวงการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งช่วยให้บางบริษัทที่อาจจะเพิ่งเข้ามาใหม่ สามารถเข้ามาเรียนรู้และแลกเปลี่ยนประสบการณ์กับบริษัทที่ดำเนินการมาก่อนได้

2) **เป็นที่พึ่งให้กับผู้บริโภคและภาครัฐ** โดยสมาคมฯ จะเข้าไปช่วยเหลือผู้บริโภคที่ประสบปัญหาและได้รับความเดือดร้อน และเป็นที่พึ่งของภาครัฐ ในการให้ข้อมูลต่างๆ ที่เป็นประโยชน์

3) **การยกระดับมาตรฐานวิชาชีพบริหารทรัพย์สินให้เป็นที่ยอมรับ** โดยสมาคมฯ ได้ร่วมกับสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน : TPQI) จัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สิน ด้านที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ สมาคมฯ ยังร่วมกับ TPQI และ ABAC จัดทำมาตรฐานอาชีพบริหารทรัพย์สินด้านอาคารพาณิชย์ด้วย”

2. สถานการณ์การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยในปี 2558

“จากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงกว่า 30 ปีที่ผ่านมา ทั้งโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและบ้านจัดสรร ทำให้ความจำเป็นในการใช้บริการของบริษัทบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยมีความสำคัญมากขึ้นตามลำดับ



ปัจจุบัน การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยมี 2 ประเภท คือ การบริหารอาคารชุดและการบริหารชุมชนบ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละประเภทมีวิธีการบริหารในลักษณะที่แตกต่างกันดังนี้

1) การบริหารอาคารชุดโดยนิติบุคคลอาคารชุด

การบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมี 3 กลุ่ม ได้แก่ บริหารโดยเจ้าของโครงการ / บริษัทในเครือ บริหารโดยบริษัทบริหารอาคารชุดอิสระ และบริหารโดยคณะบุคคล / บุคคลธรรมดา

ปัจจุบันบริษัทบริหารอาคารชุด อาจแบ่งเป็น 3 ระดับ ตามราคา ได้แก่

- อาคารชุดระดับบน เป็นอาคารชุดในย่าน CBD ราคาแพง มีค่าบริหารที่แพง เน้นการให้บริการเป็นหลัก มีลักษณะคล้ายโรงแรม
- อาคารชุดระดับกลาง อยู่ในย่านทั่วไป มีค่าบริหารไม่แพงมากนัก
- อาคารชุดระดับล่าง เป็นอาคารชุดขนาดเล็กสูงไม่เกิน 8 ชั้น พื้นที่ต่ำกว่า 10,000 ตารางเมตร

2) การบริหารชุมชนบ้านจัดสรร

การบริหารชุมชนบ้านจัดสรร มี 5 กลุ่ม ได้แก่ บริหารโดยเจ้าของโครงการ บริหารโดยผู้อยู่อาศัยหรือคณะกรรมการชุมชน บริหารโดยเจ้าของโครงการร่วมกับผู้อยู่อาศัย บริหารโดยบริษัทบริหารชุมชนและชุมชนที่ไม่มีการบริหาร”

3. ปัญหาและอุปสรรคการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

“สำหรับปัญหาและอุปสรรคการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยในปัจจุบันสามารถจำแนกได้ดังนี้

- 1) **งบประมาณ** ขาดการวางแผนทางการเงินตั้งแต่เริ่มโครงการ โดยเฉพาะการบริหารอาคารชุด ซึ่งพบว่ามีอาคารชุดเป็นจำนวนมากที่มีพื้นที่ขายต่ำ ไม่สามารถเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ จากผู้พักอาศัยได้ ทำให้ต้องจ้างบริษัทด้วยงบประมาณที่น้อย ส่งผลให้การให้บริการมีประสิทธิภาพลดน้อยลง การจัดทำบัญชีอาจไม่มีความโปร่งใส รวมทั้งการดูแลด้านวิศวกรรมไม่ดีเท่าที่ควร ทำให้อุปกรณ์ภายในอาคารเสื่อมสภาพรวดเร็วกว่าที่ควรจะเป็น
- 2) **ด้านบุคลากร** ยังไม่มีหน่วยงานการศึกษา ที่มีการสอนด้านการบริหารทรัพย์สินอย่างชัดเจน ปัจจุบันอาชีพการบริหารทรัพย์สินจะใช้บุคลากรจากหลายสาขาร่วมกัน ทำงานไปเรียนรู้กันไป ทำให้คุณภาพไม่เป็นอย่างที่ต้องการสมาคมฯ จึงพยายามทำการยกระดับมาตรฐานวิชาชีพ เพื่อช่วยทำให้คนเหล่านี้ มีมาตรฐานดีขึ้น
- 3) **ความรู้ความเข้าใจของเจ้าของโครงการและผู้อยู่อาศัย** ผู้ประกอบการ/เจ้าของโครงการ ไม่มีความเข้าใจเพียงพอเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและนิติบุคคลบ้านจัดสรร ส่วนผู้อยู่อาศัยส่วนหนึ่ง ไม่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน เช่น สิทธิและหน้าที่ต่างๆ การจ่ายค่าส่วนกลาง การใช้ทรัพย์สินในโครงการ เป็นต้น ทำให้การบริหารชุมชนบ้านจัดสรรและอาคารชุด เป็นไปด้วยความยากลำบาก”

4. ทิศทางการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยไทยในอนาคต

“ผู้บริโภค จะมีความรู้ความเข้าใจมากขึ้น การหลอกลวงจะทำได้ยากขึ้น นอกจากความรู้แล้ว การใช้ Social network ต่างๆ จะเป็นกลไกสำคัญมากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายความรู้ได้อย่างรวดเร็ว แต่อย่างไรก็ตาม ควรระวังว่าอาจจะเป็นที่ใส่ร้ายทำให้เข้าใจผิดได้

ผู้ให้บริการต้องมีมาตรฐานมากขึ้น ภาครัฐและสมาคมฯ ต้องยกระดับมาตรฐานวิชาชีพ ให้ผู้ประกอบการผ่านการอบรม และสอบรับใบคุณวุฒิวิชาชีพ (ระดับของคุณวุฒิวิชาชีพมี 7 ชั้น) เพื่อรองรับการเปิด AEC ในช่วงปลายปีนี้ โดยเฉพาะบริษัท ระดับกลาง - บน ให้สามารถแข่งขันกับประเทศใกล้เคียงได้ ไม่ว่าจะเป็นประเทศสิงคโปร์ มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ พม่า ลาว เป็นต้น”

5. ข้อเสนอแนะ

“ภาครัฐ ควรมีการออกกฎหมายหรือพระราชบัญญัติที่เหมาะสม และต้องมีการบังคับใช้อย่างเป็นรูปธรรม ภาคเอกชน บริษัทบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย ต้องพัฒนาบุคลากรให้มีความเป็นมืออาชีพมากขึ้น ในขณะที่สมาคมบริหาร ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ต้องสร้างมาตรฐานให้เป็นที่ยอมรับ ต้องแข็งแรง ดูแลสมาชิกส่วนใหญ่ให้อยู่ในระเบียบมาตรฐาน เดียวกัน ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน จะทำให้ได้รับความเชื่อถือมากขึ้น”

6. การจัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สิน

“สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ร่วมกับสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) และสถาบันวิจัยและ ให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จัดทำโครงการมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สิน ด้านที่อยู่อาศัย โดยได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2557 ที่ผ่านมา และคาดว่าจะประมาณต้นปี 2559 จะสามารถออกเป็นมาตรฐาน วิชาชีพได้ โดยมีสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน : TPQI) รับรอง ซึ่งในอนาคตอาจจะมีหน่วยงานอื่นเข้ามาร่วมมากขึ้น” (รายละเอียดอ่านได้ในบทความเรื่อง โครงการมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สิน)





ประวัติย่อ

คุณสามภพ บุนนาค

ประวัติการศึกษา

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ศิลปศาสตรบัณฑิต

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน *ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร:* บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พร็อพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ: บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน เอ็ม เซอร์วิสเชส จำกัด
กรรมการบริหาร: บริษัท เซ็นจูรี 21 (ประเทศไทย) จำกัด

คณะทำงาน โครงการจัดทำมาตรฐานอาชีพบริหารทรัพย์สิน ร่วมกับ TPQI
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ประธานคณะทำงาน โครงการจัดทำมาตรฐานอาชีพบริหารทรัพย์สิน
ร่วมกับ TPQI ABAC และ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

อาจารย์พิเศษ สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต

วิทยากร

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ตำแหน่งทางสังคม

ปัจจุบัน *นายกสมาคม* สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ประธานกรรมการ นิตยบุคคลหมู่บ้านมณีนรินทร์ เลค ลาภูน รังสิต

อดีต *กรรมการบริหาร* สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย