

## การวิเคราะห์สาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินมือสอง

กรณีศึกษา บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

### Analysis of Causes and Costs of Renovation and Maintenance for Second-Hand Properties: A

### Case Study of Bangkok Commercial Asset Management Public Company Limited

อดิศักดิ์ โกเมฆ<sup>1,\*</sup> กองกฤษ โตชัยวัฒน์<sup>1,2</sup> และ วรากร ลิขิตอนุภาค<sup>1</sup>

<sup>1</sup> สาขาวิชาวิศวกรรมพัฒนามอสมังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จ.ปทุมธานี

<sup>2</sup> หน่วยวิจัยด้านการพัฒนาโครงการและนวัตกรรมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จ.ปทุมธานี

\*อดิศักดิ์ โกเมฆ; E-mail address: adisakkomek@gmail.com

#### บทคัดย่อ

จากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ส่งผลให้ทรัพย์สินมือสองหรือทรัพย์สินรอการขายมีเพิ่มในระบบมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการโดยเฉพาะบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (บสจ.) ต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลต่อโอกาสในการแข่งขัน ดังนั้นการวิจัยครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์สาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินมือสอง โดยศึกษาจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องย้อนหลัง 184 รายการ สัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ 5 ท่าน พบว่าทรัพย์สินมือสองส่วนใหญ่มีระยะเวลาการถือครองโดยเฉลี่ย 4.95 ปี โดยมีค่าใช้จ่ายระหว่างการถือครองเรียงตามสัดส่วนจากมากไปน้อยได้แก่ ค่าปรับปรุงทรัพย์สิน ค่าส่วนกลาง ค่าภาษีที่ดิน ค่าทำความสะอาด ค่าประกัน ซึ่งค่าปรับปรุงทรัพย์สินและค่าทำความสะอาดเป็นค่าใช้จ่ายที่สามารถจัดการได้ จึงวิเคราะห์ข้อมูลค่าใช้จ่ายต่อและพบว่าหมวดรายการปรับปรุงทรัพย์สินแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม (กลุ่ม A) ประกอบด้วยรายการหมวด ค่าสี พื้น ประตู-หน้าต่าง ควรเป็นเป้าหมายหลักในวางแผนทรัพยากรเนื่องจากมีความถี่และค่าใช้จ่ายสูง นอกจากนี้ยังพบว่ามีหมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายไม่สูงแต่มีความถี่สูง (กลุ่ม B) และหมวดงานที่มีผลกระทบต่ำ (กลุ่ม C) ด้วย ส่วนการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ พบว่าสาเหตุที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายนั้น มีแนวทางแก้ไขโดยปรับเปลี่ยนแนวทางการจัดการ เลือกวัสดุอย่างคุ้มค่า รวมถึงการควบคุมคุณภาพ

คำสำคัญ : สาเหตุและค่าใช้จ่าย, รักษาสภาพทรัพย์สิน, ทรัพย์สินมือสอง, บริษัทบริหารสินทรัพย์, ทรัพย์สินรอการขาย

#### Abstract

The economic slowdown has led to a rise in second-hand properties or non-performing assets (NPAs) in the system. This situation has increased management costs for asset management companies, particularly Bangkok Commercial Asset Management Public Company Limited (BAM), and negatively affected their

competitiveness. This study aims to analyze the causes and costs associated with the renovation and maintenance of second-hand properties. The research is based on historical data from 184 properties and in-depth interviews with five experienced professionals. The findings show that most second-hand properties have an average holding period of 4.95 years. During this time, the main expenses include renovation, common area fees, land tax, cleaning, and insurance ranked in descending order of proportion. Among these, renovation and cleaning costs are considered manageable. Further analysis classifies renovation items into three groups. Group A comprising painting, flooring, and doors/windows has the highest frequency and cost, making it the primary focus for resource planning. Additionally, Group B consists of frequent but lower-cost items, while Group C includes items with minimal impact. Interview findings suggest that cost reduction can be achieved by adjusting management practices, selecting cost-effective materials, and implementing strict quality control.

Keywords: Causes and Costs, Property Maintenance, Second-hand Property, Asset Management Company, Non-Performing Asset (NPA)

#### 1. คำนำ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2541 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ โดยจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยให้ประกอบกิจการเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 [1]

บสภ.มีภารกิจสำคัญ คือ การจัดหาและการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายหลากหลายประเภทซึ่งกระจายอยู่ทั่วประเทศ เช่น ที่ดินเปล่า ที่อยู่อาศัย อาคารเพื่อการพาณิชย์ โรงแรม เป็นต้น ทั้งนี้ การจัดหาการบริหารจัดการและการขายทรัพย์สินรอการขายประกอบด้วยภารกิจย่อยหลายภารกิจ คือ 1) การจัดหาทรัพย์สินรอการขายจากหลากหลายช่องทาง 2) การบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย รวมถึงการบำรุงรักษาและการปรับปรุง 3) การขายทรัพย์สินรอการขาย [2]

จากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่า [7-9] การปรับปรุงและรักษาสภาพทรัพย์สินรอการขายเป็นภารกิจหนึ่งซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายให้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินซึ่งมีบทบาทหน้าที่ในการปรับปรุงและรักษาสภาพทรัพย์สินรอการขาย อาจดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายในส่วนอื่น ๆ เพิ่มเติมเพื่อดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินรอการขาย เช่น การจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยตามความเหมาะสม การสำรวจทรัพย์สินรอการขายทุก 3 เดือน เพื่อประเมินถึงสภาพจำเป็นในการบำรุงรักษาหรือพัฒนาและรักษาสภาพทรัพย์สินรอการขายตามกฎหมาย เป็นต้น [2]

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงและรักษาสภาพทรัพย์สินรอการขายก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายระหว่างถือครองทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการสร้างผลตอบแทนลดลง แต่จำเป็นต้องดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินรอการขายอยู่ในสภาพพร้อมขายและไม่เสื่อมค่าลง เนื่องจากเป็นลักษณะทางกายภาพที่สามารถแสดงให้เห็นอย่างเห็นเป็นรูปธรรม [3] รวมถึงเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญในลำดับต้นที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง [4-7] สะท้อนให้เห็นว่า การปรับปรุงสภาพทรัพย์สินรอการขายเป็นปัจจัยสำคัญของคุณค่าที่ส่งมอบให้ลูกค้าที่นำไปสู่ความสามารถในการแข่งขัน โดยช่วยให้สามารถสร้างจุดขายที่ดึงดูดการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคและไม่สูญเสียโอกาสในการทำตลาด โดยที่ผ่านมา มีผู้สนใจศึกษาเกี่ยวกับการปรับปรุงและรักษาสภาพทรัพย์สินรอการขายหลายงาน เช่น รูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) [8] การศึกษาความต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานคร [9] แนวทางการปรับปรุงทาว์นเฮาส์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในจังหวัดปทุมธานี [10] เป็นต้น ซึ่งจะได้งานวิจัยดังกล่าวข้างต้นมุ่งศึกษาความต้องการรูปแบบการปรับปรุงและรักษาสภาพทรัพย์สินรอการขาย ทั้งนี้ ยังไม่พบงานวิจัยที่ทำการวิเคราะห์หาสาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินมือสอง ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาการวิเคราะห์หาสาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินมือสอง กรณีศึกษา บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

## 2. ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

### 2.1 วัตถุประสงค์งานวิจัย

2.1.1 เพื่อศึกษาสาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินมือสองของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

2.1.2 เพื่อหาแนวทางการแก้ไขสาเหตุและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินมือสอง

### 2.2 ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

การวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาวิเคราะห์หาสาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สิน เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหา โดยประเภททรัพย์สินที่นำมาวิเคราะห์ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ 1 ชั้น, ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น, ทาวน์เฮาส์ 2.5 ชั้น, ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น, บ้านแฝด 1 ชั้น, บ้านแฝด 2 ชั้น, บ้านเดี่ยว 1 ชั้น, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น, อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น, อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น

ขอบเขตทางด้านข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 แหล่ง ดังนี้

2.2.1 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) คือ การสัมภาษณ์เชิงลึกด้วยแบบสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้างให้ผู้ให้ข้อมูลสำคัญซึ่งเป็นผู้ที่มีบทบาทหน้าที่ในการปรับปรุงและรักษาสภาพทรัพย์สินมือสองของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 5 คน

2.2.2 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) คือ การศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง เช่น รายงานประจำปี สิ่งพิมพ์เผยแพร่ประชาสัมพันธ์ แหล่งข้อมูลบริษัท เป็นต้น

ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ที่ผู้วิจัยสามารถเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกจากระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัทได้ เป็นพื้นที่ในฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภาคกลาง (ราชบุรี, กาญจนบุรี, สมุทรสงคราม, นครปฐม, สุพรรณบุรี, พระนครศรีอยุธยา, อ่างทอง, สิงห์บุรี, สระบุรี, นครนายก, ลพบุรี)

### 2.3 กรอบแนวคิดการวิจัย

ผู้วิจัยกำหนดกรอบแนวคิดการวิจัยในการศึกษา โดยเน้นที่การวิเคราะห์หาสาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินเป็นสำคัญ พร้อมเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหา

| ปัจจัยนำเข้า (Input)                                                                                   | กระบวนการ (Process)                                                                                                       | ผลลัพธ์ (Output)                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ข้อมูลค่าใช้จ่ายจากระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท<br>2. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์จำนวน 5 ท่าน | 1. ใช้การวิเคราะห์เชิงสถิติ (Descriptive statistic)<br>2. การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis)<br>3. เทคนิค 4M1E | 1. ระบุสาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สิน<br>2. เสนอแนวทางแก้ไขสาเหตุเพื่อลดค่าใช้จ่าย |

รูปที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ปัจจัยนำเข้า (Input)

1. ข้อมูลค่าใช้จ่ายจากระบบฐานข้อมูลกลางรวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องของบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูลระหว่างมีพ.ศ.2564-2567 (4ปีย้อนหลัง) โดยค่าใช้จ่ายประกอบไปด้วย 2 ส่วนหลักคือ 1) ค่าใช้จ่ายในการรักษาสภาพทรัพย์สิน 2) ค่าใช้จ่ายที่ใช้ปรับปรุงทรัพย์สิน

2. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์จำนวน 5 ท่าน  
กระบวนการ (Process)

1. ใช้การวิเคราะห์เชิงสถิติ (Descriptive statistic) เช่น การหาค่าเฉลี่ย (Mean), ร้อยละ (Percentile), ความถี่ (Frequency)

2. การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis) เช่น การวิเคราะห์เนื้อหาจากบทสัมภาษณ์ (Content Analysis) เพื่อหาสาเหตุและแนวทางการแก้ไข

3. การวิเคราะห์หาสาเหตุของปัญหา โดยใช้เทคนิค 4M1E (Man, Machine, Material, Method, Environment) ผลลัพธ์ (Output)

1. ระบุสาเหตุและค่าใช้จ่ายที่ใช้ปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สิน

2. เสนอแนวทางปรับปรุงเพื่อลดค่าใช้จ่าย

## 2.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

2.4.1 ผู้มีบทบาทในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินมือสองสามารถนำแนวทางวิเคราะห์หาระบบสาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินของตนได้

2.4.2 ผู้มีบทบาทในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินมือสองสามารถนำแนวทางแก้ไขสาเหตุไปประยุกต์ใช้ได้

## 2.5 คำนิยามศัพท์

2.5.1 ค่าใช้จ่าย หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สิน

2.5.2 บริษัท / บสก. หมายถึง บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน)

## 3. ผลการศึกษาวิจัย

ข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์ เป็นข้อมูลจากระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัทระหว่างปีพ.ศ.2564-2567 (4ปีย้อนหลัง) รายการทรัพย์สินมือสองที่ทำการปรับปรุงในเขตพื้นที่ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภาคกลางซึ่งเป็นพื้นที่ที่ผู้วิจัยสามารถเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกได้ (ราชบุรี, กาญจนบุรี, สมุทรสงคราม, นครปฐม, สุพรรณบุรี, พระนครศรีอยุธยา, อ่างทอง, สิงห์บุรี, สระบุรี, นครนายก, ลพบุรี) จำนวน 184 รายการ โดยแบ่งตามประเภททรัพย์สินได้แก่ ทาวน์เฮาส์ 1 ชั้น, ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น, ทาวน์เฮาส์ 2.5 ชั้น, ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น, บ้านแฝด 1 ชั้น, บ้านแฝด 2 ชั้น, บ้านเดี่ยว 1 ชั้น, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น, อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น, อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น

ตารางที่ 1 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินมือสองในระหว่างถือครอง

| ค่าใช้จ่ายในการรักษาสภาพทรัพย์สิน | ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (แบ่งตามหมวด) |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| 1. ค่าภาษีที่ดิน                  | 1. ค่าดำเนินการร้อยละ 10                       |
| 2. ค่าประกัน                      | 2. หลังคา                                      |
| 3. ค่าส่วนกลาง                    | 3. ท่อรับน้ำฝน                                 |
| 4. ค่าทำความสะอาด (Clean up)      | 4. ฝ้าเพดาน                                    |
|                                   | 5. พื้น                                        |
|                                   | 6. ผ้าม่าน                                     |
|                                   | 7. ประตูหน้าต่าง                               |
|                                   | 8. อุปกรณ์ประตูหน้าต่าง                        |
|                                   | 9. บันได                                       |
|                                   | 10. สุขภัณฑ์                                   |
|                                   | 11. สี                                         |
|                                   | 12. ไฟฟ้า                                      |
|                                   | 13. ประปา-สุขาภิบาล                            |
|                                   | 14. ภูมิทัศน์                                  |
|                                   | 15. เติบโตที่ดิน                               |
|                                   | 16. งานรั้ว                                    |
|                                   | 17. งานหน้าอาคาร                               |
|                                   | 18. งานโรงจอดรถ                                |

จัดทำโดยผู้วิจัย

จากการสืบค้นฐานข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สินประกอบด้วย 2 ส่วนหลักคือ ค่าใช้จ่ายในการรักษาสภาพทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน

ใช้สูตรในการคำนวณหาค่าเฉลี่ย เนื้อที่ (ตร.ว.), พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.), ระยะเวลาถือครองทรัพย์สินมือสอง (ปี), ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สิน

$$\bar{x} = \frac{\sum x}{n}$$

$\bar{x}$  = ค่าเฉลี่ย

$\sum$  = ผลรวมของ x หรือผลรวมของข้อมูลทั้งหมด

$n$  = จำนวนของข้อมูลที่น่ามาหาค่าเฉลี่ย (Mean)

และใช้สูตรในการหาค่าร้อยละ (Percentile) เพื่อใช้หาอัตราร้อยละของข้อมูลค่าใช้จ่ายในแต่ละส่วน

$$P = \left(\frac{x}{n}\right) \times 100$$

$P$  = ร้อยละ

$x$  = จำนวนหน่วยที่สนใจ

$n$  = จำนวนรวมทั้งหมด

ตารางที่ 2 ค่าเฉลี่ย เนื้อที่ พื้นที่ และระยะเวลาถือครอง

| ประเภททรัพย์สิน                  | เนื้อที่ (ตร.ว.) | พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) | ถือครอง (ปี) |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|
| รวมค่าเฉลี่ยทรัพย์สิน 184 รายการ | 53.09            | 122.26                | 4.95         |

จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินมือสองในระหว่างถือครอง (เฉลี่ย)

| ลำดับ | รายการ                                                                                                                | บาท/ปี     | ร้อยละ |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|
|       | รวมค่าใช้จ่าย 1-5                                                                                                     | 368,901.36 | 100.00 |
| 1     | ภาษีที่ดิน                                                                                                            | 1,645.24   | 0.43   |
| 2     | ค่าประกัน                                                                                                             | 1,452.42   | 0.40   |
| 3     | ค่าส่วนกลาง                                                                                                           | 3,435.67   | 0.92   |
| 4     | ค่าทำความสะอาด                                                                                                        | 1,540.22   | 0.42   |
|       | รวมค่ารายการ 1-4                                                                                                      | 8,073.55   |        |
|       | รวมรายการ 1-4 หาค่าเฉลี่ยด้วยพื้นที่ใช้สอย (8,073.55/122.26) = 66.03 บาท/ตร.ม./ปี                                     |            |        |
| 5     | ค่าปรับปรุงทรัพย์สิน                                                                                                  | 360,827.81 | 97.83  |
|       | รายการที่ 5 หาค่าเฉลี่ยด้วยพื้นที่ใช้สอย (360,827.81/122.26) = 2,951.22 บาท/ตารางเมตร                                 |            |        |
|       | รวมรายการ 1-4 [8,073.55 x 5(ปี)] + 360,827.81 (รายการที่ 5) = 401,195.54 บาท (ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยในระยะเวลาถือครอง 5 ปี) |            |        |
|       | 401,195.54/122.26 = 3,281.39 บาท/ตารางเมตร                                                                            |            |        |

จัดทำโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 3 แสดงให้เห็นว่า ค่าปรับปรุงทรัพย์สิน จะมีสัดส่วนที่มากที่สุด ซึ่งหากนำมาหารเฉลี่ยต่อตารางเมตร จะมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 2,951.22 บาท/ตารางเมตร เมื่อนำค่าใช้จ่าย 1 ปี (ไม่รวมค่าปรับปรุงทรัพย์สิน) จะมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 8,073.55 บาท หากนำมาหารเฉลี่ยด้วยพื้นที่ใช้สอยจะได้

66.03 บาท/ตารางเมตรและเมื่อนำค่าใช้จ่าย 5 ปี (รวมค่าปรับปรุงทรัพย์สินเฉลี่ย) จะมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 401,195.54 บาท หากนำอาหารเฉลี่ยด้วยพื้นที่ใช้สอยจะได้ 3,281.39 บาท/ตารางเมตร

ดังนั้นค่าใช้จ่าย 3,281.39 บาท/ตารางเมตร จะเป็นข้อมูลตั้งต้นสำหรับการต่อยอดทำตัวชี้วัดลดค่าใช้จ่ายได้

ผู้วิจัยได้นำข้อมูลค่าใช้จ่ายการปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 184 รายการจากบริษัทมาวิเคราะห์โดยการแยกหมวดและหาค่าเฉลี่ย

ตารางที่ 4 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงทรัพย์สินแยกตามหมวด (เฉลี่ย)

| ลำดับ | รายการ                | บาท        | ร้อยละ |
|-------|-----------------------|------------|--------|
|       | รวม(บาท)              | 360,827.81 | 100.00 |
| 1     | ค่าดำเนินการร้อยละ 10 | 32,802.53  | 9.09   |
| 2     | หลังคา                | 7,043.42   | 1.96   |
| 3     | ท่อน้ำฝน              | 2,035.36   | 0.59   |
| 4     | ฝ้าเพดาน              | 24,983.89  | 6.74   |
| 5     | พื้น                  | 43,118.31  | 11.74  |
| 6     | ผนัง                  | 20,378.38  | 5.23   |
| 7     | ประตู-หน้าต่าง        | 40,747.18  | 10.56  |
| 8     | อุปกรณ์ประตูหน้าต่าง  | 4,115.08   | 1.17   |
| 9     | บันได                 | 1,471.14   | 0.34   |
| 10    | สุขภัณฑ์              | 21,119.61  | 6.18   |
| 11    | สี                    | 79,734.35  | 22.92  |
| 12    | ไฟฟ้า                 | 26,363.68  | 7.62   |
| 13    | ประปา-สุขาภิบาล       | 4,987.66   | 1.36   |
| 14    | ภูมิทัศน์             | 7,178.40   | 1.94   |
| 15    | เบ็ดเตล็ด             | 26,208.89  | 7.32   |
| 16    | งานรั้ว               | 3,079.46   | 0.70   |
| 17    | งานหน้ากากอาคาร       | 1,736.34   | 0.50   |
| 18    | งานโรงจอดรถ           | 14,275.45  | 4.05   |

จัดทำโดยผู้วิจัย

เมื่อนำค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินมาแยกรายการตามหมวดตามตารางที่ 4 พบว่าหมวดสี มีค่าใช้จ่ายมากที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 22.92 รองลงมาหมวดพื้น ร้อยละ 11.74 ประตูหน้าต่าง ร้อยละ 10.56 ค่าดำเนินการ ร้อยละ 9.09 ไฟฟ้า ร้อยละ 7.62 เบ็ดเตล็ด ร้อยละ 7.32 ฝ้าเพดาน ร้อยละ 6.74 สุขภัณฑ์ ร้อยละ 6.18 ผนัง ร้อยละ 5.23 โรงจอดรถ ร้อยละ 4.05 หลังคา ร้อยละ 1.96 ภูมิทัศน์ 1.94 ประปา-สุขาภิบาล ร้อยละ 1.36 อุปกรณ์ประตูหน้าต่าง ร้อยละ 1.17 งานรั้ว ร้อยละ 0.70 ท่อน้ำฝน ร้อยละ 0.59 งานหน้ากากอาคาร ร้อยละ 0.50 บันได ร้อยละ 0.34 ตามลำดับ

เมื่อได้ค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินโดยแยกตามหมวดเสร็จ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์หาความถี่ในการใช้จ่ายแต่ละหมวด

ตารางที่ 5 ความถี่รายการปรับปรุงทรัพย์สินแยกตามหมวด

| ลำดับ | รายการ | จำนวนราย | ร้อยละ |
|-------|--------|----------|--------|
|       | รวม    | 184.00   | 100.00 |

| ลำดับ | รายการ                | จำนวนราย | ร้อยละ |
|-------|-----------------------|----------|--------|
| 1     | ค่าดำเนินการร้อยละ 10 | 184.00   | 100.00 |
| 2     | หลังคา                | 101.00   | 54.89  |
| 3     | ท่อน้ำฝน              | 61.00    | 33.15  |
| 4     | ฝ้าเพดาน              | 169.00   | 91.85  |
| 5     | พื้น                  | 179.00   | 97.28  |
| 6     | ผนัง                  | 156.00   | 84.78  |
| 7     | ประตู-หน้าต่าง        | 179.00   | 97.28  |
| 8     | อุปกรณ์ประตูหน้าต่าง  | 169.00   | 91.85  |
| 9     | บันได                 | 53.00    | 28.80  |
| 10    | สุขภัณฑ์              | 184.00   | 100    |
| 11    | สี                    | 184.00   | 100    |
| 12    | ไฟฟ้า                 | 184.00   | 100    |
| 13    | ประปา-สุขาภิบาล       | 175.00   | 95.11  |
| 14    | ภูมิทัศน์             | 86.00    | 46.74  |
| 15    | เบ็ดเตล็ด             | 181.00   | 98.37  |
| 16    | งานรั้ว               | 23.00    | 12.50  |
| 17    | งานหน้ากากอาคาร       | 20.00    | 10.87  |
| 18    | งานโรงจอดรถ           | 58.00    | 31.52  |

จัดทำโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 5 แสดงให้เห็นว่าความถี่รายการที่ปรับปรุงทรัพย์สินโดยหมวดสี ค่าดำเนินการ ไฟฟ้า สุขภัณฑ์ มีรายการปรับปรุงทุกหลัง ร้อยละ 100 รองลงมาเป็น เบ็ดเตล็ด ร้อยละ 98.37 พื้นและประตู-หน้าต่าง ร้อยละ 97.28 งานประปา-สุขาภิบาล ร้อยละ 95.11 ฝ้าเพดานและอุปกรณ์ประตูหน้าต่าง ร้อยละ 91.85 ผนัง ร้อยละ 84.78 หลังคา ร้อยละ 54.89 ภูมิทัศน์ ร้อยละ 46.74 ท่อน้ำฝน ร้อยละ 33.15 งานโรงจอดรถ ร้อยละ 31.52 งานบันได ร้อยละ 28.80 งานรั้ว ร้อยละ 12.50 งานหน้ากากอาคาร ร้อยละ 10.87

จากข้อมูลตารางที่ 4 และตารางที่ 5 สามารถวิเคราะห์และอธิบายความสัมพันธ์ระหว่าง สัดส่วนค่าใช้จ่าย กับ ความถี่ของการปรับปรุง ในแต่ละหมวด ได้ดังนี้

### 3.1 หมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายสูงและความถี่สูง

หมวดงานนี้มีทั้งค่าใช้จ่ายสูงและความถี่สูง ซึ่งบ่งชี้ว่าเป็นงานที่จำเป็นต้องทำเกือบทุกครั้งในการปรับปรุงทรัพย์สิน

ตารางที่ 6 หมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายสูงและความถี่สูง

| ลำดับ | หมวดงาน                                                                                                               | ค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) | ความถี่ (ร้อยละ) |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| 1     | สี                                                                                                                    | 22.92               | 100.00           |
|       | หมวดนี้มีค่าใช้จ่ายสูงสุด และถูกปรับปรุงทุกหลัง แสดงว่า “การทาสี” เป็นสิ่งจำเป็นและใช้ต้นทุนสูงในการปรับปรุงทรัพย์สิน |                     |                  |
| 2     | พื้น                                                                                                                  | 11.74               | 97.28            |
|       | มีค่าใช้จ่ายสูง และแทบทุกหลังต้องปรับปรุงพื้น สะท้อนถึงการเสื่อมสภาพของวัสดุ หรือการเปลี่ยนเพื่อเพิ่มมูลค่า           |                     |                  |
| 3     | ประตู-หน้าต่าง                                                                                                        | 10.56               | 97.28            |

| ลำดับ | หมวดงาน                                                                                      | ค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) | ความถี่ (ร้อยละ) |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
|       | ค่าใช้จ่ายสูงและมีความถี่สูง แสดงถึงการเสื่อมของวัสดุหรือความต้องการปรับให้เหมาะสมกับตลาด    |                     |                  |
| 4     | ค่าดำเนินการ                                                                                 | 9.09                | 100              |
|       | เป็นต้นทุนที่จำเป็นในการปรับปรุงทุกทรัพย์สิน เช่น ค่าจัดซื้อ ค่าประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่น |                     |                  |

จัดทำโดยผู้วิจัย

หมวดในตารางที่ 6 นี้จะถูกจัดลำดับความสำคัญในการวางแผนต้นทุนเนื่องจากเกิดขึ้นเกือบทุกครั้งและส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายรวมอย่างมีนัยสำคัญ

### 3.2 หมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายไม่สูงแต่ความถี่สูง

หมวดงานนี้มีทั้งค่าใช้จ่ายไม่สูงแต่ความถี่สูง ซึ่งบ่งชี้ว่าเป็นงานที่จำเป็นต้องทำเกือบทุกครั้งในการปรับปรุงทรัพย์สิน

ตารางที่ 7 หมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายไม่สูงแต่ความถี่สูง

| ลำดับ | หมวดงาน                                                                                   | ค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) | ความถี่ (ร้อยละ) |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| 1     | ไฟฟ้า                                                                                     | 7.62                | 100.00           |
|       | จำเป็นต้องตรวจสอบ/เปลี่ยนในทุกหลัง แต่ค่าใช้จ่ายต่อหลังอาจไม่สูงมาก                       |                     |                  |
| 2     | เบ็ดเตล็ด                                                                                 | 7.32                | 98.37            |
|       | แม้ความถี่สูง แต่เป็นงานย่อย จึงไม่ใช้ต้นทุนมาก                                           |                     |                  |
| 3     | ฝ้าเพดาน                                                                                  | 6.74                | 91.85            |
|       | จำเป็นต้องตรวจสอบ/เปลี่ยนในบางหลังบางจุด ค่าใช้จ่ายต่อหลังไม่สูงมาก                       |                     |                  |
| 4     | สุขภัณฑ์                                                                                  | 6.18                | 100.00           |
|       | มีความถี่สูง เพราะเป็นงานที่ต้องทำเพื่อให้บ้านพร้อมขาย แต่ไม่ใช้หมวดที่ใช้จ่ายสูงมาก      |                     |                  |
| 5     | ผนัง                                                                                      | 5.23                | 84.78            |
|       | ค่าใช้จ่ายต่ำแต่มีความถี่สูง แสดงถึงการเสื่อมของวัสดุหรือความต้องการปรับให้เหมาะสมกับตลาด |                     |                  |

จัดทำโดยผู้วิจัย

หมวดในตารางที่ 7 ส่วนใหญ่เป็น “ภาระจำเป็น” ที่ควบคุมค่าใช้จ่ายได้ง่ายกว่า แต่อาจส่งผลกระทบต่อเวลาและการวางแผนทรัพยากร

### 3.3 หมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายและความถี่สูง-ต่ำผสมกัน

หมวดที่ปรับปรุงตามกรณีทำให้มีค่าใช้จ่ายและความถี่สูง-ต่ำผสมกัน

ตารางที่ 8 หมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายและความถี่สูง-ต่ำผสมกัน

| ลำดับ | หมวดงาน                                                 | ค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) | ความถี่ (ร้อยละ) |
|-------|---------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| 1     | โรงจอดรถ                                                | 7.62                | 31.52            |
| 2     | หลังคา                                                  | 7.32                | 54.89            |
| 3     | ภูมิทัศน์                                               | 6.74                | 46.74            |
| 4     | ประปา-สุขาภิบาล                                         | 6.18                | 100.00           |
| 5     | อุปกรณ์ประตูหน้าต่าง                                    | 5.23                | 91.85            |
| 6     | งานรั้ว                                                 | 0.70                | 12.50            |
|       | เป็นงานภายนอกที่ขึ้นอยู่กับสภาพทรัพย์สิน                |                     |                  |
| 7     | ท่อรับน้ำฝน                                             | 0.59                | 33.15            |
| 8     | งานหน้ากอกอาคาร                                         | 0.5                 | 10.87            |
|       | เป็นงานเฉพาะเจาะจง ทำขึ้นเพื่อต้องการปรับรูปลักษณะอาคาร |                     |                  |

| ลำดับ | หมวดงาน                                          | ค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) | ความถี่ (ร้อยละ) |
|-------|--------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| 9     | บันได                                            | 0.34                | 28.80            |
|       | เป็นงานเฉพาะในบ้านที่มีชั้น อาจไม่ต้องทำทุกครั้ง |                     |                  |

จัดทำโดยผู้วิจัย

หมวดในตารางที่ 8 นี้อาจไม่ต้องให้ความสำคัญมาก แต่ควรสำรองบงไว้กรณีเฉพาะ

### 3.4 สาเหตุปัญหาที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและรักษาสภาพทรัพย์สิน

นอกจากนี้ยังมีสาเหตุอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการปรับปรุงและรักษาสภาพทรัพย์สิน โดยสาเหตุดังกล่าวได้จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงรักษาสภาพทรัพย์สิน 5 ปีขึ้นไปจำนวน 5 ท่าน ความเห็นดังกล่าวจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของการทำความสะอาด (Clean up) และส่วนของการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovate)

ตารางที่ 9 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูล

| ผู้ให้ข้อมูล | ตำแหน่ง                            | บทบาทหน้าที่                                                 | ประสบการณ์ทำงาน(ปี) |
|--------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| A            | ผู้อำนวยการพัฒนาสินทรัพย์ภาคกลาง   | ดูแลและอนุมัติค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและรักษาสภาพทรัพย์สิน   | 14                  |
| B            | สถาปนิก ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภาคอีสาน | ลงพื้นที่สำรวจทรัพย์สิน ทำ BOQ และประสานงานปรับปรุงทรัพย์สิน | 6                   |
| C            | ผู้ประกอบการ/ผู้รับเหมา            | ดูแลกระบวนการจัดซื้อ ควบคุมรับมอบงาน                         | 12                  |
| D            | เจ้าหน้าที่บริหารสินทรัพย์         | ดูแล-ขายทรัพย์สิน ประสานงานจัดซื้อจัดจ้าง                    | 5                   |
| E            | เจ้าหน้าที่บริหารสินทรัพย์         | ดูแล-ขายทรัพย์สิน ประสานงานจัดซื้อจัดจ้าง                    | 5                   |

จัดทำโดยผู้วิจัย

#### 3.4.1 การทำความสะอาด (Clean up)

- สาเหตุ: ทรัพย์สินที่ได้รับโอนมามีสภาพทรัพย์สินมีวัชพืช ต้นไม้ ขึ้นรกชัฏ การใช้แรงงานคนจะทำให้งานล่าช้า งานไม่ได้ตามคุณภาพ ผู้รับเหมาจึงมักใช้เครื่องจักรเข้าช่วยเพื่อประหยัดเวลาและควบคุมคุณภาพงาน นอกจากนี้คนในละแวกมักนำขยะไปทิ้งเพราะเห็นว่าทรัพย์สินรกและไม่มีคนอยู่ ลูกหนี้เดิมทิ้งของไว้ไว้ ดังนั้นในการทำความสะอาดครั้งแรกจะมีค่าใช้จ่ายที่สูง (10,000 บาท/รายการ เป็นต้นไป) เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดจะรวมค่าเครื่องจักรและค่าขนทิ้งไปด้วย แต่การทำความสะอาดรอบถัดไปจะมีราคาถูกลงตามความถี่ในการดูแล (1,500-5,000 บาท/ครั้ง)

แนวทางแก้ไข: ผู้ให้สัมภาษณ์ท่านหนึ่งเสนอว่า 1) ให้เพิ่มความถี่ในการเข้าไปทำความสะอาดตามโดยยึดหลักค่าใช้จ่ายต้องไม่สูงขึ้นจากเดิม เช่นจากเดิม ทำความสะอาดต่อปีอยู่ที่ 5,000 บาท แต่หากเข้าไปทำความสะอาดไตรมาสละ 1 ครั้งๆ ละ 1,000 บาท ก็จะช่วยลดค่าทำความสะอาดได้ 2) วางแผนการเข้าทำความสะอาดโดยจัดกลุ่มทรัพย์สินที่อยู่ใกล้กันให้ทำความสะอาดพร้อมกันก็จะสามารถเจรจากับผู้รับเหมาได้ง่าย เป็นการเฉลี่ยราคา ค่าทำความสะอาดให้ลดลงมาได้

### 3.4.2 ปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovate)

#### บุคลากร

- สาเหตุ: ความแตกต่างฝีมือผู้รับเหมา ผู้รับเหมาที่ฝีมือไม่ดีมักเกิด

ปัญหางานซ่อมหรือทรัพย์สินเสื่อมสภาพเร็ว

แนวทางแก้ไข: เลือกผู้รับเหมาที่คุณภาพดี สามารถซ่อมงานที่เสียหายได้ให้ในภายหลัง

- สาเหตุ: งานปรับปรุงทรัพย์สินยังไม่ได้คุณภาพ

แนวทางแก้ไข: ตรวจสอบทรัพย์สินและคุณภาพงานให้รอบคอบก่อนตรวจรับ ควรมีการตรวจสอบขั้นตอนสำคัญในระหว่างงานก่อสร้างด้วย

#### วัสดุ

- สาเหตุ: การเปลี่ยนวัสดุเงินจำเป็นทั้งที่วัสดุเดิมยังสามารถซ่อมได้ เช่น วงกบ-บานประตูและหน้าต่าง ยังไม่เสื่อมสภาพ สามารถใช้งานต่อไปได้ แต่ควรพิจารณาควบคุมการดูแลภายหลัง หากไม่เปลี่ยนวัสดุแต่เกิดปัญหาภายหลัง จะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อนได้

- แนวทางแก้ไข: ลดการเปลี่ยนวัสดุตามความเหมาะสม หากไม่เปลี่ยนวัสดุแล้วเกิดปัญหาภายหลัง ก็ควรเปลี่ยนวัสดุเพื่อลดโอกาสในการเกิดปัญหา

- สาเหตุ: งานตกแต่งเพื่อพลิกโฉมทำให้ต้นทุนการปรับปรุงทรัพย์สินสูงขึ้น นอกจากนี้ให้ผู้สัมภาษณ์ท่านหนึ่งให้ความเห็นว่า ลูกค้าน่าเป็นกลุ่มวัยกลางคน 40 ปีขึ้นไป มองหาบ้านที่สภาพดี พร้อมอยู่ รูปลักษณ์และรูปแบบบ้านลูกค้าอาจไม่ให้ความสำคัญมากนัก

แนวทางแก้ไข: ลดการตกแต่งพลิกโฉมเงินจำเป็น

- สาเหตุ: ราคาวัสดุมีการปรับตัวขึ้นลงตามสภาวะตลาด ทำให้ผู้รับเหมาต่อราคาค่าวัสดุเพิ่มตามโอกาส

แนวทางแก้ไข: เปรียบเทียบราคาผู้รับเหมาโดยเบื้องต้นให้ยึดราคากลางของบริษัทเป็นหลัก ประกอบกับหาราคาอ้างอิงจากแหล่งอื่น แล้วค่อยปรับราคาตามความเหมาะสมตามสถานการณ์ปัจจุบัน

- สาเหตุ: วัสดุมีราคาสูงและมีงบประมาณในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จำกัด
- แนวทางแก้ไข: ใช้วัสดุอื่นที่มีราคาถูกกว่าโดยที่ตึงตึงถึงการรักษาคุณภาพงานและภาพลักษณ์ด้วย

#### กระบวนการ

- สาเหตุ: ระบุรายละเอียดวัสดุเฉพาะ ทำให้จัดซื้อได้ยาก ส่งผลให้งานก่อสร้างสะดุด

แนวทางแก้ไข: วางแผนประมาณราคาก่อสร้างโดยสเปกวัสดุที่หาได้ง่ายตามท้องตลาด จัดกลุ่มทรัพย์สินที่จะทำการปรับปรุง และระบุรายละเอียดของให้เป็นประเภทเดียวกันจะสามารถลดระยะเวลาการจัดซื้อ งานเสร็จเร็วสามารถเจรจาขอลดราคาประมาณการก่อสร้างได้

#### สิ่งแวดล้อม

- สาเหตุ: ทรัพย์สินที่ปรับปรุงเสร็จจะค่อยๆเสื่อมโทรมลงหากไม่หาวิธีป้องกัน-รับมือจากปัจจัยสิ่งแวดล้อม ปัจจัยเช่น ปลวก วัชพืช นกพิราบ ฯลฯ จะทำให้ทรัพย์สินเสื่อมโทรมเร็วกว่าที่ควรจะเป็น

แนวทางแก้ไข: ในขั้นตอนออกแบบและประมาณราคาก่อสร้าง จะมีการใส่รายการ ฉีดปลวก เปลี่ยนเป็นวัสดุที่ป้องกันปลวกกิน วัสดุคลุมดินป้องกัน

วัชพืช ปิดช่องหรือบริเวณที่นกพิราบจะเข้าไปอยู่อาศัย ก็จะเป็นการบรรเทาให้ทรัพย์สินเสื่อมสภาพช้าลง

## 4. บทสรุป

การวิจัยครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์สาเหตุและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและรักษาทรัพย์สินมือสอง โดยการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้องและข้อมูลย้อนหลังจำนวน 184 รายการ (เชิงปริมาณ) พร้อมสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ จำนวน 5 ท่าน (เชิงคุณภาพ) โดยผลการวิเคราะห์ข้อมูลจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ

### 4.1 การวิเคราะห์เชิงปริมาณรายการที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน

จากการรวบรวมข้อมูลรายการปรับปรุงทรัพย์สินมือสองย้อนหลังจำนวน 184 รายการ พบว่าเมื่อข้อมูลนำมาวิเคราะห์ตามหมวดหมู่รายการและเปรียบเทียบใน 2 มิติ ได้แก่ สัดส่วนค่าใช้จ่าย และ ความถี่ในการปรับปรุงสามารถจัดกลุ่มได้ดังนี้

กลุ่ม A: หมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายสูงและความถี่สูง ควรเป็นเป้าหมายหลักในการ “ควบคุมต้นทุน” และ “วางแผนทรัพยากร” อย่างรอบคอบเพราะมีผลกระทบมาก เช่น สี, พื้น, ประตูหน้าต่าง, ค่าดำเนินการ

กลุ่ม B: หมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายไม่มากแต่มีความถี่สูง ทำให้หมวดงานนี้มีผลกระทบปานกลาง ควรเน้น “การบริหารเวลาและประสิทธิภาพ” ลดต้นทุนทางเวลา ได้แก่ ไฟฟ้า, เบ็ดเตล็ด, ฝ้าเพดาน, สุขภัณฑ์, ผนัง

กลุ่ม C: หมวดงานที่มีค่าใช้จ่ายและความถี่สูง-ต่ำผสมกัน หมวดงานนี้มีผลกระทบน้อย เป็นลำดับรองในการควบคุม ควรพิจารณาเป็น “รายการเฉพาะ” เป็นกรณีไป เช่น โรงจอดรถ, หลังคา, ภูมิทัศน์, ท่อรับน้ำฝน, หน้ากากอาคาร, ประปา-สุขาภิบาล, งานรั้ว, บันได, อุปกรณ์ประตูหน้าต่าง

### 4.2 การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ สาเหตุที่มีผลต่อค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและรักษาทรัพย์สิน

จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์เกี่ยวกับการปรับปรุงทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 5 ปี จำนวน 5 ราย ได้ข้อสังเคราะห์ปัจจัยตามแนวคิด 4M1E ดังนี้ ปัจจัย รายการสาเหตุหลัก

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| Man         | ฝีมือผู้รับเหมา, การควบคุมคุณภาพของผู้ปฏิบัติงาน |
| Material    | วัสดุเงินจำเป็น, ราคาผันผวน, คุณภาพวัสดุ         |
| Method      | ขั้นตอนการทำงานไม่มีมาตรฐาน, ระบุวัสดุเฉพาะ      |
| Machine     | ใช้เครื่องจักรช่วยทำความสะอาดเพื่อประหยัดเวลา    |
| Environment | ปัจจัยภายนอก เช่น วัชพืช ปลวก นกพิราบ ขยะ        |

### 4.3 ข้อเสนอแนะแนวทางการลดต้นทุน

จากการวิเคราะห์ทั้งเชิงปริมาณและคุณภาพ สามารถเสนอแนวทางเชิงระบบ ได้แก่:

4.3.1 ปรับแผนบริหารจัดการต้นทุน โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่ม A (สี, พื้น, ประตู-หน้าต่าง, ค่าดำเนินการ)

4.3.2 ควบคุมคุณภาพผู้รับเหมาและขั้นตอนการดำเนินงาน เพื่อป้องกันข้อผิดพลาด ลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นหลังตรวจรับไปแล้ว

4.3.3 ใช้วัสดุอย่างคุ้มค่า ไม่ตกแต่เงินจำเป็น โดยยึดหลักคุณภาพงานต่อการดูแลในระยะยาว

4.3.4 บริหารความถี่การดูแลทำความสะอาดทรัพย์สิน อาจจัดกลุ่มทรัพย์สินที่จะเข้าทำความสะอาดเป็นกลุ่ม จัดจ้างเป็นกลุ่มๆจะทำให้เกิดการเฉลี่ยค่าใช้จ่ายทำความสะอาดทรัพย์สินในกลุ่มเดียวกันได้

4.3.5 ออกแบบเชิงป้องกัน (Preventive Design) ตั้งแต่เริ่มต้นเพื่อลดการเสื่อมโทรมระยะยาว

## เอกสารอ้างอิง

- [1] บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (2558). *Company Profile 2558*. บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), หน้า 2-161.
- [2] บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (2566). *รายงานประจำปี 2566*. บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), หน้า 2-200.
- [3] หยุนเห่ ฉ่าง (2562). ลักษณะทางกายภาพ ความไว้วางใจ และคุณภาพการบริการส่งผลต่อความพึงพอใจในการใช้บริการชำระค่าธรรมเนียมของนักท่องเที่ยวในเมืองพัทยา. การค้นคว้าอิสระปริญญาโทบัณฑิต, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- [4] อธิศักดิ์ ขอบทอง (2565). การศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวมือสองในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นแบบประยุกต์. การค้นคว้าอิสระปริญญาโทบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [5] ปณิธิ หาดรักสกุล (2562). การศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวมือสองของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร. การค้นคว้าอิสระปริญญาโทบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [6] นกิส กรภควัฒนจินดา (2558). ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองของผู้บริโภคในอำเภอลำลูกกา

จังหวัดปทุมธานี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง.

- [7] ลักษณ์นารา ฤทธิเจริญ (2558). *วิธีการในการสนับสนุนการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [8] อรจิรา ศรีสวัสดิ์ และ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ (2566). รูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). *วารสารสาระศาสตร์*, ฉบับที่ 1/2566, หน้า 207-220.
- [9] ณรงค์เดช หาดเพชร (2564). การศึกษาความต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานคร. การค้นคว้าอิสระปริญญาโทบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [10] จรรยา ยอดนิล (2559). แนวทางการปรับปรุงทาวนเฮาส์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [11] ดร.วรภัทร์ ภูเจริญ, กาญจนา สร้อยระย้า, ธนฤต จรัสรุ่งขวลิต (2546). *เข้าใจ Six Sigma*. บริษัท อริยชน จำกัด, หน้า 9-151.
- [12] นพ.สิทธิศักดิ์ พฤษพิติกุล (2546). *การพัฒนาคุณภาพแบบก้าวกระโดดด้วยวิธี Six Sigma*. สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น), หน้า 1-271.
- [13] กัลยา วานิชย์บัญชา (2539). การวิเคราะห์สถิติ : สถิติสำหรับการบริหารและวิจัย. โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, หน้า 35-56.
- [14] Rama Srinivasan Velmurugan, Tarun Dhingra (2021). *Asset Maintenance Management in Industry A Comprehensive Guide to Strategies, Practice and Benchmarking*. GAIL India Limited, pp.137-158.