

# การจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคาร : Facilities Management

กมลวรรณ ลิมปนาทร\*

## บทนำ

การลงทุนในงานก่อสร้างอาคารทุกประเภททุกขนาดไม่ว่าจะเป็นอาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย อาคารธุรกิจบริการ โรงงาน โรงพยาบาล ฯลฯ มิใช่ว่าจะจบสิ้นเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จเท่านั้น การใช้ประโยชน์อาคารเหล่านั้นจะต้องมีค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนเกิดขึ้นตลอดอายุการใช้งาน

คำว่า "อาคาร" ในที่นี้จะหมายถึง สิ่งก่อสร้างทุกประเภทที่มีระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน เช่น ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำใช้ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสื่อสารและระบบเครือข่าย ฯลฯ รวมทั้งพื้นที่โล่งที่สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการดำเนินการขององค์กร

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากอาคารนี้เป็นค่าใช้จ่ายดำเนินการซึ่งเกิดจากการใช้อาคารให้สนองประโยชน์ใช้สอยตามวัตถุประสงค์ เช่น ค่าไฟฟ้าสำหรับการทำงานของเครื่องจักรกลของระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบต่าง ๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร ค่าดูแลบำรุงรักษาตัวอาคารเอง ค่าน้ำประปา ฯลฯ เจ้าของอาคารจะต้องรับรู้และเตรียมการในเรื่องนี้ไว้ให้พร้อม เพราะสิ่งก่อสร้างหรืออาคารต่าง ๆ ไม่สามารถจะใช้งานได้ถ้ามีเพียงตัวโครงสร้างหรือตัวเปลือกอาคารเพียงอย่างเดียว จำเป็นจะต้องมีระบบต่าง ๆ ของอาคาร ต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบถ้วน และมีสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการใช้พื้นที่ อาคารที่มีขนาดใหญ่และมีความซับซ้อนจะมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มากตามไปด้วย และค่าใช้จ่ายเหล่านั้นจะเพิ่มขึ้นตามอายุของอาคาร เนื่องจากเกิดการชำรุดเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานและการเสื่อมสภาพตามอายุของอาคารเอง ดังนั้น ถ้าเจ้าของอาคารมิได้ใส่ใจดูแลบำรุงรักษาสภาพการใช้งานของอาคารนั้นแล้ว อาคารนั้นอาจจะสนองประโยชน์ใช้สอยไม่คุ้มกับการลงทุนอายุการใช้งานอาจจะสั้นกว่าที่ประมาณการไว้

ค่าใช้จ่ายเหล่านี้แต่เดิมองค์กรอาจจะไม่เห็นชัดเจนว่าเป็นต้นทุนอย่างหนึ่งของกิจการ แต่ในปัจจุบันองค์กรต่าง ๆ จะให้ความสำคัญกับต้นทุนส่วนนี้มากขึ้น เพราะเป็นต้นทุนที่มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามกระแสการขึ้นราคาของน้ำมันและอัตราเงินเฟ้อ อย่างไรก็ตาม

\* รองศาสตราจารย์ ประจำวิชาเอกการจัดการงานก่อสร้าง สาขาวิชาวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ก็ตาม ถ้าองค์การมีวิธีการจัดการที่ดีและเหมาะสมก็จะสามารถควบคุมและลดต้นทุนส่วนนี้ลงได้ นั่นหมายถึงเป็นการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้กับองค์การอีกทางหนึ่ง และในปัจจุบันการลงทุนในโครงการต่าง ๆ มีแนวโน้มของงานก่อสร้างที่มีขนาดใหญ่และมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น รวมทั้งมีการใช้เทคโนโลยีในงานระบบต่าง ๆ มากขึ้นเช่นกัน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการจัดการเกี่ยวกับการใช้อาคารเหล่านี้จะมากขึ้นด้วย ดังนั้น องค์การที่เป็นเจ้าของจึงต้องให้ความสนใจและให้ความสำคัญกับการจัดการด้านนี้มากขึ้น ทั้งนี้เพื่อผลประโยชน์ขององค์การเอง

ในส่วนขององค์การทางธุรกิจไม่ว่าจะเป็นด้านการผลิตหรือการบริการ ย่อมมีเป้าหมายของการลงทุนอยู่ที่ผลกำไรหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่เป็นตัวเงิน การลดค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนส่วนใดส่วนหนึ่งลงได้ จะเป็นการเพิ่มผลกำไรให้กับกิจการ แต่ในองค์การที่ไม่ใช่องค์การทางธุรกิจ ผลประโยชน์ที่จะได้จากการลงทุนในกิจกรรมนี้ไม่สามารถตีค่าเป็นตัวเงินได้ แต่จะได้ผลตอบแทนในรูปของการประหยัดค่าใช้จ่ายในด้านพลังงาน การสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในพื้นที่ทำงาน และการรักษาสภาพของอาคารให้มีอายุการใช้งานที่ยาวนานขึ้น

### จุดเริ่มต้นของ “Facilities Management”

การดูแลหรือการจัดการที่เกี่ยวกับการใช้อาคารดังกล่าวข้างต้นอาจจะไม่ยุ่งยากและผู้ที่เป็นเจ้าของอาจจะไม่เห็นความสำคัญเท่าไรนักถ้าเป็นอาคารขนาดเล็กเพียงอาคารเดียว เพราะจะเป็นการดูแลบำรุงรักษาอาคารตามปกติในลักษณะของงานประจำเพื่อให้อาคารนั้นสามารถสนองประโยชน์ใช้สอยได้ตามอัตราภาพ มีการซ่อมแซมเมื่อเกิดการชำรุดเสียหาย มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อใช้การไม่ได้ โดยใช้บุคลากรขององค์การเป็นผู้ดำเนินการเอง ซึ่งองค์การอาจจะตั้งเป็นหน่วยงานต่าง ๆ เช่น หน่วยงานซ่อมบำรุง หน่วยงานอาคารสถานที่ หน่วยงานโยธา หน่วยงานช่างเทคนิค เป็นต้น ซึ่งหน่วยงานเหล่านี้มีหน้าที่หลักคือ การรับผิดชอบงานซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารตามปกติ และมีศักยภาพในการทำงานไม่มากนัก เพราะส่วนใหญ่ผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่นี้จะมีคุณสมบัติและความสามารถในการทำงานระดับที่ไม่ยุ่งยาก หรือเป็นงานที่ไม่มีเทคโนโลยีมากนัก

แต่ในปัจจุบันอาคารทุกประเภทต่างก็มีการใช้เทคโนโลยีมากขึ้น มีความซับซ้อนในการบำรุงรักษามากขึ้น มีงานปลีกย่อยที่ต้องดูแลเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะอาคารขนาดใหญ่ องค์การที่ใช้อาคารขนาดใหญ่หรือใช้อาคารหลายหลังเป็นที่ประกอบการจึงมีปัญหาก็เกิดจากการใช้อาคารมากมาย รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนนี้ จนเกินความสามารถของบุคลากรในหน่วยงานขององค์การที่จะทำงานนี้เองได้ จึงจำเป็นต้องใช้ “ผู้ที่มีวิชาชีพเฉพาะ” เข้ามารับผิดชอบต่อจัดการงานนี้แทนหน่วยงานขององค์การเอง โดยจะต้องมีการจัดระบบการจัดการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารให้อาคารนั้นได้สนองประโยชน์ใช้สอยอย่างสูงสุด ซึ่งสามารถ

ช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายหรือลดต้นทุนดำเนินการ และสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดให้กับองค์การ “Facilities Management” จึงเป็นวิชาชีพที่ให้บริการที่สามารถตอบสนองตรงตามความต้องการดังกล่าวขององค์การ

## ความหมายของ “Facilities Management”

“Facilities Management” อาจจะเป็นคำศัพท์ที่เข้ามาในวงการก่อสร้างไม่นานนัก มีการกล่าวกันว่า ถ้าพูดถึงกิจกรรมต่าง ๆ ของ Facilities Management แล้วส่วนใหญ่ก็ไม่ใช่เรื่องใหม่ เป็นสิ่งที่ได้กระทำกันมานานแล้ว เพียงแต่เป็นแนวโน้มของการรวมวิชาชีพในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเข้าด้วยกันเพื่อช่วยเสริมประโยชน์ใช้สอยของอาคารอย่างสมบูรณ์แบบรวมกับการจัดการพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคาร ซึ่งอาจจะเป็นเรื่องใหม่ที่แตกต่างไปจากการจัดการอาคารในแบบดั้งเดิมที่จะมีเพียงกิจกรรมการดูแลบำรุงรักษาอาคารเท่านั้น ดังนั้นบทบาทของผู้รับผิดชอบกิจกรรมนี้ที่เรียกว่า “Facilities manager” นั้นจะเป็นที่ยอมรับกันว่าเป็นการปฏิบัติงานที่จะต้องมีความรู้มากกว่าผู้ที่ทำหน้าที่ดูแลอาคารสถานที่แบบเดิม เพราะต้องทำการคาดการณ์และเตรียมการเพื่อรองรับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ปัญหาต่าง ๆ ความต้องการที่เปลี่ยนไปจากเดิม หรือความเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ ในการใช้อาคารที่ทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบอยู่ คำศัพท์เฉพาะภาษาไทยของคำว่า “Facilities Management” ยังไม่มีการกำหนดแน่นอน มีคำศัพท์ภาษาไทยที่นักวิชาการใช้แทนกิจกรรมนี้ เช่น การจัดการทรัพยากรอาคาร การบริหารทรัพยากรกายภาพ เป็นต้น ถ้าแปลความหมายจากคำศัพท์ภาษาอังกฤษจะหมายถึง “การจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกของสิ่งก่อสร้าง/อาคาร” แต่คำนี้จะไม่ครอบคลุมกิจกรรมทั้งหมดของ “Facilities Management” ถึงแม้จะมีการให้คำนิยามของกิจกรรมนี้อยู่หลากหลาย แต่ประเด็นหลักของกิจกรรมนี้ก็คือ “การจัดการที่จะทำให้อาคารหรือทรัพย์สินทางกายภาพที่มีอยู่ รวมถึงระบบต่าง ๆ ที่ประกอบ และสิ่งแวดล้อมทางกายภาพอื่น ๆ ได้สร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้กับกิจการที่ใช้พื้นที่นั้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ของกิจการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล” ในบทความนี้จะใช้คำว่า “การจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคาร”

## วัตถุประสงค์ของการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคาร

วัตถุประสงค์หลักของกิจกรรมการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารในองค์การธุรกิจ คือ การจัดการทรัพย์สิน ซึ่งเป็นทรัพยากรกายภาพที่ต้องบริโภคพลังงาน จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนเกิดขึ้นตลอดเวลาการใช้งาน ด้วยสาเหตุดังกล่าว จึงทำให้กิจการเห็นความสำคัญของเรื่องนี้ค่อนข้างชัดเจนขึ้น แต่สาเหตุนี้เพียงอย่างเดียวคงไม่เพียงพอสำหรับการกระตุ้นให้กิจการสนใจในกิจกรรมนี้ได้ แรงผลักดันที่แท้จริงคือ ความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์ เพราะต้นทุนในการจัดสร้าง

อาคารและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์อาคารนั้นคือ ค่าดำเนินการของกิจการ ซึ่งในทุกหน่วยงานจำเป็นจะต้องมีต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ แต่ถ้าหน่วยงานใดที่มีอาคารหรือพื้นที่ทำงานที่ออกแบบอย่างดีและเหมาะสม ใช้งานอย่างถูกหลักการอย่างสมเหตุสมผล และยังมี ความประสงค์ที่จะทำการจัดระบบต่าง ๆ ใหม่อยู่ด้วยแล้ว ก็จะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านสินทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติการลงได้ เมื่อองค์การสามารถควบคุมต้นทุนดำเนินการได้ ย่อมทำให้เกิดผลกำไร และมีผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังเป็นการลงทุนในอนาคต โดยการรักษาอาคารนั้นไว้ อีกทั้งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินอีกด้วย เพราะอาคารที่มีการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารอย่างเหมาะสมย่อมมีสภาพทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมที่ดี ถ้าองค์การมีพื้นที่ใช้สอยเหลือเพียงพอที่จะให้องค์การอื่นเช่า ย่อมสามารถตั้งค่าเช่าพื้นที่ได้สูง

นอกจากวัตถุประสงค์ในด้านการลงทุนแล้ว การจัดการทรัพยากรกายภาพของ อาคารยังมีจุดมุ่งหมายเพื่อการดูแลบำรุงรักษาอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งาน ซึ่งครอบคลุมถึง ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงาน สร้างเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสมต่อ ผู้ปฏิบัติงาน รวมทั้งจะทำให้ผลผลิตของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย ในองค์การที่ไม่ได้ดำเนินการทางธุรกิจ จะไม่มีวัตถุประสงค์ในประเด็นของการลงทุนเพื่อสร้างผลกำไรให้กับองค์การ แต่วัตถุประสงค์อื่น ๆ ของการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารนั้นยังคงมีเหมือนเดิม แต่อาจจะต้องคำนึงถึงการ บริหารงบประมาณที่ได้รับการจัดสรรสำหรับการดูแลบำรุงรักษาอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง การ เสริมสร้างขวัญและกำลังใจให้กับบุคลากร รวมทั้งการช่วยประหยัดการใช้พลังงาน

จากวัตถุประสงค์ข้างต้นอาจจะสรุปเป็นหลักการสำคัญของการจัดการทรัพยากร กายภาพของอาคาร กล่าวคือ เป็นการกำกับและดูแลอาคารสถานที่ให้สอดคล้องและสมดุลตาม พันธกิจขององค์กรนั้น โดยมีวัตถุประสงค์ระยะสั้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มมูลค่าในการใช้ อาคารสถานที่ และวัตถุประสงค์ระยะยาว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ สมรรถภาพ และคุณภาพของ อาคารสถานที่ที่ตอบสนองการดำเนินงานขององค์กรตามจุดมุ่งหมายเชิงกลยุทธ์ (บัณฑิต จุลาลัย และเสรีชัย โชติพานิช ,2547)

ดังนั้น อาจจะจำแนกงานหลักในการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารตาม วัตถุประสงค์ข้างต้นได้ดังนี้

- **การจัดการพื้นที่ใช้งานให้สนองประโยชน์ใช้สอย** หมายถึง การจัดการให้พื้นที่ ที่มีอยู่ได้ใช้สนองประโยชน์ใช้สอยสูงสุดอย่างเหมาะสม โดยการแก้ไขข้อบกพร่อง ต่าง ๆ ของพื้นที่อาคาร เช่น การกำจัดพื้นที่ที่ไร้ประโยชน์และการปรับพื้นที่ให้ สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ การเปลี่ยนแปลงโฉมของพื้นที่ที่ไม่น่าสนใจ เสียใหม่ รวมทั้งการปรับผังของพื้นที่เพื่อการใช้งานที่ดีที่สุดและเหมาะสมกับ ระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของอาคาร

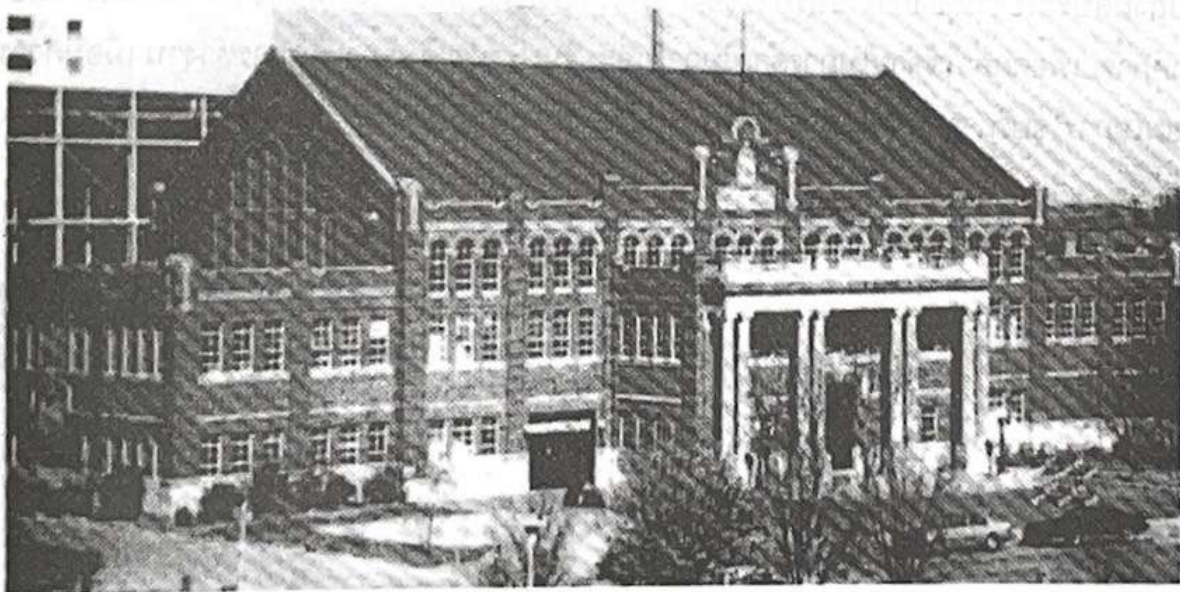
- การจัดการงานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร หมายถึงการดูแลบำรุงรักษาให้ระบบต่าง ๆ ของอาคารให้สามารถใช้งานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้อาคารได้ตลอดเวลา ซึ่งเป็นกิจกรรมที่มีการกำหนดเป็นช่วงระยะเวลาที่จะต้องตรวจสอบและบำรุงรักษา ส่วนใหญ่จะกำหนดเป็นประจำเดือน เช่น การบำรุงรักษาระบบลิฟต์ ระบบปรับอากาศ ระบบกรองอากาศ เป็นต้น
- การจัดการงานดูแลบำรุงรักษาอาคารสถานที่ หมายถึงการดูแลบำรุงรักษาอาคารสถานที่ให้พร้อมที่ใช้งานได้ตลอดเวลา เป็นทั้งงานซ่อมแซมสิ่งที่ชำรุดเสียหาย งานซ่อมบำรุงวัสดุอุปกรณ์ที่ต้องเปลี่ยนเมื่อหมดอายุการใช้งาน งานทำความสะอาด งานดูแลภูมิสถาปัตยกรรม ฯลฯ งานเหล่านี้เป็นงานประจำซึ่งบางงานต้องทำทุกวัน เช่น งานทำความสะอาด งานกำจัดขยะ ฯลฯ บางงานอาจกำหนดระยะเวลาในการดำเนินงานเป็นช่วง ๆ เช่น งานขัดพื้น งานตกแต่งสวน งานซ่อมและทาสีอาคาร เป็นต้น

การจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารไม่ได้เกี่ยวข้องกับเฉพาะการจัดการด้านกายภาพของอาคารและการควบคุมต้นทุนค่าดำเนินการขององค์การเท่านั้น ยังมีกิจกรรมหรือบริการที่สำคัญอีกหลายอย่างที่สามารถจัดการในระบบของการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการดำเนินงานขององค์การได้ เช่น การรักษาความปลอดภัยและชีวอนามัยของผู้ที่เกี่ยวข้อง ระบบเครือข่ายสื่อสาร เป็นต้น

ดังนั้นหน้าที่ของผู้จัดการทรัพยากรกายภาพของอาคาร (Facilities manager) จึงประกอบด้วย การวางแผนการใช้พื้นที่รวมทั้งการคิดค่าใช้จ่ายหรือต้นทุน การดูแลบำรุงรักษา การบริการในการปฏิบัติการและอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการให้เกิดการผสมผสานกันระหว่างสภาพการทำงานที่ต้องการและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นให้เหมาะสมที่สุดอย่างต่อเนื่อง

การจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารจึงเป็นงานที่ต้องใช้ความรู้ความสามารถที่เกี่ยวข้องศาสตร์ของการจัดการโดยตรง โดยเฉพาะด้านกายภาพของอาคารและด้านการเงิน การผสมผสานความรู้ทางด้านจัดการอย่างเหมาะสม จะทำให้เกิดผลสัมฤทธิ์ในการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคาร ถ้าเป็นองค์กรทางธุรกิจอาจจะให้ความสำคัญทางด้านจัดการการเงิน แต่ถ้าเป็นหน่วยงานที่ไม่ใช่องค์กรธุรกิจก็จะมุ่งเน้นในเรื่องของการจัดการทางกายภาพ เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดีให้กับบุคลากรและผู้ใช้พื้นที่ ในองค์กรธุรกิจถือว่าการลงทุนด้านทรัพย์สินนั้นจะต้องมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น อาคารเป็นทรัพย์สินมีวงจรของมูลค่า ซึ่งสามารถพัฒนาให้ได้มูลค่าตามความต้องการทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ถ้าผู้ลงทุนสามารถตัดสินใจอย่างถูกต้องอาคารนั้นจะมีมูลค่าในการลงทุนตามความต้องการ แต่เมื่อดำเนินการต่อไปความต้องการอาจ

เปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลามูลค่าของอาคารจะเปลี่ยนแปลงไปด้วย วงจรมูลค่าของอาคารส่วนใหญ่ นั้นเมื่อมีมูลค่าถึงระดับสูงสุดของตัวเองแล้วมูลค่านั้นก็จะลดต่ำลงเรื่อย ๆ แต่ถ้าใช้วิธีการจัดการ ทรัพยากรกายภาพของอาคารอย่างเหมาะสมจะช่วยให้การลดมูลค่าของอาคารช้าลงได้ ส่วนการปรับปรุงอาคาร หรือแม้กระทั่งการเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยทั้งหมดของอาคารจะสามารถยืดอายุการใช้งานของอาคารได้เช่นกัน เช่น งานในต่างประเทศที่ปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยของสถานีรถไฟเก่าแห่งหนึ่งให้เป็นร้านค้าปลีกของชุมชน หรือการเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยของอาคารแข่งกีฬา ในร่มของมหาวิทยาลัยเป็นอาคารทำการของคณะสถาปัตยกรรม เนื่องจากอาคารเดิมมีความสูง เพียงพอ จึงทำพื้นเสริมขึ้นภายในอาคารเป็นอาคาร 2 ชั้น ชั้นล่างใช้เป็นที่ทำงานธุรการ ห้องพัก คณาจารย์ ห้องสมุด ชั้นที่ 2 ใช้เป็นห้องทำงานของนักศึกษา (ภาพที่ 1) ผลพลอยได้จากการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นการช่วยอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เอาไว้ด้วย นอกจากนี้ในการก่อสร้างบางโครงการอาจจะกำหนดอายุการใช้งานของอาคารนั้นไว้ก่อนล่วงหน้า การก่อสร้างอาคารก็ดำเนินไปตามแผนงานที่กำหนด งานของผู้จัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารในกรณีนี้ จะมีลักษณะแตกต่างออกไปจากเดิม เพราะกรณีนี้วัตถุประสงค์ของผู้ลงทุนคือ การกำหนดให้ผู้ลงทุนต้องได้ผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดจากทรัพย์สินตลอดอายุการใช้งานตามที่วางแผนไว้ และเมื่อถึงกำหนดเวลาสิ้นสุดอายุการใช้งานอาคารนั้นจะถูกรื้อถอนออกไป ปล่อยให้ดินไว้เพื่อการก่อสร้างโครงการใหม่ แล้ววงจรของอาคารก็เริ่มดำเนินการขึ้นใหม่ต่อไป



ภาพที่ 1 อาคารแข่งกีฬาในร่มในมหาวิทยาลัยที่เปลี่ยนประโยชน์สอยเป็นอาคารทำการของคณะสถาปัตยกรรม

ผลประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจของการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารคือ ทำให้ผลผลิตดีขึ้นทั้งด้านคุณภาพและปริมาณ รวมทั้งการควบคุมค่าดำเนินการขององค์การ องค์การที่สามารถควบคุมค่าดำเนินการได้ย่อมได้รับผลประโยชน์ตอบแทนติดต่อกันไปตลอด แต่ถ้ามีการจัดตั้งหน่วยงานที่จะทำหน้าที่จัดการทรัพยากรอาคารในองค์การเองโดยมีผู้รับผิดชอบงานตรงตามหน้าที่นี้แล้ว ก็จะเป็นการเพิ่มต้นทุนค่าดำเนินการเช่นกัน ดังนั้น ผู้บริหารต้องพิจารณาว่าผลประโยชน์ตอบแทนทางการเงินที่ได้รับจากการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารนั้นจะต้องมากกว่าค่าใช้จ่ายของหน่วยงานที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการงานนี้ ปัจจุบันนี้มีธุรกิจบริการวิชาชีพนี้แล้ว เพื่อทำงานให้กับหน่วยงานที่สนใจจะใช้บริการ เพราะอาจจะคุ้มกว่าการจัดตั้งหน่วยงานของตนเอง เป็นบริการวิชาชีพแบบเบ็ดเสร็จ ซึ่งสามารถแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในงานจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารได้ทั้งหมด หน่วยงานที่ให้บริการด้านการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารจะเป็นหน่วยงานที่ต้องมีทักษะและประสบการณ์ตรง ซึ่งสามารถแก้ไขปัญหาลึกที่เกี่ยวข้อกับการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารของกิจการได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม รวมทั้งสามารถจัดรูปแบบของสภาพแวดล้อมที่ดีของพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร เช่น สำนักงานหรือพื้นที่ทำงาน และสร้างความประหยัดที่แท้จริงให้กับองค์การ

ในสภาวะเศรษฐกิจขาลงทำให้องค์การต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นองค์การของรัฐหรือองค์การของเอกชนต่างให้ความสำคัญกับความประหยัดค่าใช้จ่ายขององค์การมากขึ้น ซึ่งเป็นโอกาสที่ทำให้วิชาชีพนี้เติบโต และทำให้การขยายตัวของธุรกิจบริการนี้มีอย่างต่อเนื่อง กิจการจำนวนมากที่ยอมรับถึงผลประโยชน์ของการใช้บริการของการจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารจากภายนอกองค์การ เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงาน เมื่อมีความนิยมในการใช้บริการ คาดว่าการแข่งขันในธุรกิจการให้บริการด้านนี้จะมีมากขึ้นในอนาคต



## บรรณานุกรม

บัณฑิต จุลาลัย และเสริชย์ โชติพานิช *การบริหารทรัพยากรกายภาพ* กรุงเทพมหานคร :  
โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547 .

Park, Alan. **Facilities Management**. 2<sup>nd</sup> Edition. London : Macmillan Press Ltd. 1998.

Sewards, Phil. **Evolution of Facilities Management**. (Online) Available : <http://www.capita.co.uk/CDS/Newsletters/Evolution+of+Facilities+Management.htm>. (25 April 2005)

(Online) Available:<http://itc.scix.net/data/works/robots/3b27.htm>. (20 April 2005)