

รูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยอาจเป็นรูปแบบที่ไม่ค่อยคุ้นเคยนักสำหรับคนโดยทั่วไปซึ่งอาจจะก่อให้เกิดปัญหาหลายอย่างในการอยู่อาศัย ดังในการศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัญหาในการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก และวิเคราะห์ถึงการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งได้ทำการศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีกลุ่มตัวอย่างจำนวน 390 คน จากโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 13 โครงการด้วยกัน มีการใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล และใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพร่วมกับการวิจัยเชิงปริมาณ เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม จากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อบรรยายลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาพบว่า ปัญหาในการอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยเกิดจากการขาดความรู้ความเข้าใจทางด้านกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยและผู้อยู่อาศัยยังขาดจิตสำนึกในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด นอกจากนี้ทางด้านของสิทธิการครอบครองในอาคารชุดก็เป็นปัญหาที่สำคัญประการหนึ่งเนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกนั้น พบว่า ผู้อยู่อาศัยโดยมากจะเป็นผู้อยู่อาศัยประเภทเช่าซึ่งมีสิทธิไม่เท่าเทียมกับผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของ

นอกจากนี้ในด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลางนั้นพบว่าผู้อยู่อาศัยไม่มีความพอใจต่อที่จอดรถเนื่องจากส่วนมากมีไม่เพียงพอกับปริมาณรถในโครงการ และในส่วนของพื้นที่ส่วนหย่อมพบว่าในบางโครงการก็ไม่มีพื้นที่ดังกล่าว

เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว จากการศึกษาค้นคว้าพบว่าการมีส่วนร่วมของผู้อาศัยในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นสิ่งสำคัญ ควรมีการแก้ไขในกฎระเบียบข้อบังคับเพื่อให้สิทธิกับผู้อยู่อาศัยประเภทเช่าให้มีสิทธิในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางได้มากขึ้น นอกจากนี้ยังควรมีมาตรการต่าง ๆ ที่จะกระตุ้นให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดตระหนักถึงปัญหาและมีส่วนร่วมในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางมากขึ้น

Living in a condominium is a new concept and for people it can cause many problems. The aim of the study was to explore the problems in living in low price condominium and analyze the dwellers' participation in the maintenance of good surroundings and management of common property in a low price condominium in Bangkok and the region. The study took a sample of 390 people from 13 condominium projects. Questionnaires were used to collect data and SPSS program was used to analyze those collected data.

The study integrates a quantitative and qualitative approach in analyzing research data collected through interviews, a questionnaire survey, field survey and from a number of secondary sources.

The study found that the problems of living in condominiums arose from the lack of understanding about the law and the rules of management of common property. For example, dwellers did not attend the annual meeting, and unconscientious dwellers pay no attention to the surroundings and the management of common property. In addition, the right of the dwellers in condominiums is problematic because in low price condominiums most of the dwellers are tenants and do not have the same rights as an owner.

The dweller's level of satisfaction towards the common property showed that they were not satisfied with the car parking due to the limited parking space. Additionally, some condominiums did not have any green area.

To solve these problems, the study suggested that participation of dwellers in the process of common property management was the most important factor, and in revising the rules of living in condominiums to give more rights to the tenants. The results indicate that there should be measures to encourage both condominium associations and dwellers to be more aware of these problems and to participate more in the management of common property.