

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด เขตศูนย์กลางธุรกิจ และศึกษาการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารอาคาร จากการสัมภาษณ์และสังเกตการณ์ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หาแนวทางในการบริหารอาคารชุดให้เกิดประสิทธิภาพ และสร้างความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย

ปัญหาหลักของการซื้อที่อยู่อาศัยเกิดจากรูปแบบของที่อยู่อาศัยไม่เป็นไปตามที่คาดหวังในการเข้าอยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้มีสาเหตุจากหลายปัจจัย เช่น สาเหตุของการออกแบบ สาเหตุจากคุณภาพสังคมการพักอาศัยปัญหาในการบริหารงานของฝ่ายบริหารอาคาร เป็นต้น เพื่อเป็นการป้องกันและแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้ ผู้วิจัยจึงศึกษาและสำรวจความคิดเห็นจากระดับความพึงพอใจและความคาดหวังให้ปรับปรุงของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารอาคารเกี่ยวกับแนวทางการบริหารอาคารจากโครงการตัวอย่าง 4 โครงการ ได้แก่ อาคารปิยะสวาท อาคารสาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส ซึ่งถือว่าเป็นอาคารชุดเกรดเอ และดำเนินการบริหารโดยบริษัทบริหารอาคารชุดที่มีความเชี่ยวชาญ

จากการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจในอาคารชุดมากถึงมากที่สุด และมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยถึงปานกลาง ซึ่งปัญหาที่พบสามารถสรุปประเด็นอันเนื่องมาจาก ปัญหาที่เกิดจากการออกแบบ จากตัวบุคคล และจากระบบการทำงาน การแก้ไขปัญหาในบางด้านอาจมีข้อจำกัด เช่น ด้านการออกแบบอาจมีข้อจำกัดทางด้านสถานที่ แต่การแก้ไขปัญหาด้านการทำงานในตัวบุคคลและระบบการทำงานสามารถแก้ไขได้ ซึ่งแล้วแต่กรณีหรือปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อระบบการบริหารงานที่ดีฝ่ายบริหารอาคารควรส่งเสริมให้เกิดความรู้ความเข้าใจในการทำงานภายในองค์กร และมีความเข้าใจเป้าหมายในการบริหารอาคาร ได้แก่ การบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินให้คงอยู่ในสภาพดี มีอายุการใช้งานที่ยาวนาน บริหารจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุด อำนวยความสะดวกและให้บริการ โดยคำนึงถึงความพอใจของผู้ใช้ให้มีความพึงพอใจสูงสุด และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดี และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับอาคารให้ได้รับประโยชน์สูงสุด

หากแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวถูกนำไปปรับใช้ หรือเป็นหลักในการบริหารงานภายในอาคาร ผู้วิจัยเชื่อว่าปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบริหารงาน และปัญหาการอยู่อาศัยภายในอาคาร อาจลดลง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการทำความเข้าใจกับทุกฝ่ายที่มีความเกี่ยวข้องกัน ไม่ว่าจะเป็น ผู้พัฒนาโครงการ ผู้ออกแบบอาคาร เจ้าของอาคาร และผู้ปฏิบัติงานทุกฝ่าย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยทั้งในปัจจุบันและอนาคต และเพื่อคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีภายในอาคารชุดต่อไป