

1.1 ความสำคัญของปัญหา

จากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ตัวเลขทางเศรษฐกิจแสดงแนวโน้มการฟื้นตัว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้กลับมามีบทบาทในทางเศรษฐกิจ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอการก่อสร้างในสมัยเศรษฐกิจฟองสบู่กลับมาดำเนินการใหม่ โครงการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่หลายแห่ง โดยก่อนที่จะมีการขึ้นโครงการ ฝ่ายการตลาด หรือฝ่ายพัฒนาโครงการจะต้องมีการสำรวจความต้องการของผู้บริโภคว่าในพื้นที่นั้น ๆ ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในจำนวนเท่าใด มีพื้นที่ว่างรอการพัฒนา การย้ายถิ่นฐานของประชากร การเข้ามามีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน หรือสถานประกอบการ โครงการที่มีการปรับปรุงหรือปรับเปลี่ยนโครงการใหม่ให้เป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น จนเกิดคำถามที่ว่า โครงการที่กำลังจะเกิดขึ้นนั้นสามารถตอบรับกับความต้องการของประชากรในแถบนั้นหรือไม่ จากการส่งเสริมจากทางภาครัฐบาลในการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เพื่อกระตุ้นให้ประชาชนนำเงินออมออกมาใช้ และทำให้เกิดการหมุนเวียน และการกระจายเม็ดเงินทางเศรษฐกิจ จึงมีการจับจองที่อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ มาก และมีโครงการเกิดใหม่อีกมากขึ้นเช่นกัน ตัวเลขเศรษฐกิจเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้น แต่ในทางกลับกัน ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนนั้นคือ ความต้องการที่แท้จริง หรือเป็นเพียงตัวเลขที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์วิเคราะห์จากจำนวนประชากรต่อจำนวนที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเท่านั้น โครงการที่สร้างใหม่ขึ้นมาจะขายหมด และตอบรับกับความต้องการของผู้บริโภคได้จริงหรือ

ก่อนที่จะโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ จะสร้างขึ้นนั้น ผู้บริหารโครงการ หรือผู้พัฒนาโครงการ ต้องทราบความต้องการของผู้บริโภค และมีการสำรวจเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาอ้างอิงเพื่อเป็นฐานข้อมูลในการพัฒนาโครงการ หรือศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมายหรือผู้บริโภค หลังจากการสร้างโครงการแล้ว ผู้ประกอบการ หรือเจ้าของโครงการมักไม่ให้ความสำคัญในการตรวจสอบความคิดเห็น หรือศึกษาผลหลังจากการเข้าอยู่อาศัยของลูกค้าหรือผู้ใช้งานเท่าใดนัก มุ่งแต่สำรวจข้อมูลเพื่อหากกลุ่มเป้าหมายใหม่ หรือ แนวโน้มความต้องการทางการตลาดใหม่ตามกลไกของตลาด แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ใช้งานกลับไม่ได้รับการแก้ไข หรือมอบหมายให้มีการดูแล และปรับปรุงให้ดีขึ้น แต่ปล่อยให้เป็นที่ของ ฝ่ายบริหาร

จัดการอาคารบางอาคาร หรือลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกัน มักเกิดปัญหา ประเภทเดียวกัน หรือมีปัญหาที่ใกล้เคียงกัน อาคารหรือโครงการที่สร้างใหม่นั้น สามารถแก้ไขข้อบกพร่องได้เพียง บางส่วนเท่านั้น สิ่งที่ได้รับการแก้ไขนั้นส่วนใหญ่เป็นรูปแบบหรือรูปลักษณะภายนอกที่สามารถ ตรวจสอบได้จากรูปแบบอาคาร โครงสร้าง หรือมีการเพิ่มความทันสมัยไปตามเทคโนโลยีที่มี ณ เวลานั้น ๆ แต่ระบบภายใน หรือข้อจำกัดที่เกิดจากการใช้งานโดยตรงได้ถูกมองข้ามไป ผู้วิจัยจึงมี จุดประสงค์ที่จะศึกษาสภาพการณ์จริง และความคาดหวังของผู้บริโภค เพื่อนำมาวิเคราะห์และ พัฒนาแนวทางในการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพ จากสภาพการณ์หรือสภาพปัจจุบันที่ ผู้อยู่อาศัยได้ประสบ และสำรวจความคาดหวังของผู้อยู่อาศัย ว่านอกเหนือจากความต้องการที่ผู้ อยู่อาศัยคำนึงถึงหลังจากการซื้อโครงการแล้วนั้น ผู้อยู่อาศัยประสบปัญหาอย่างไร และมีความ คาดหวังถึงสิ่งใดหากต้องการจะปรับปรุง หรือคาดหวังให้ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปเช่นไร

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพการณ์จริงและความคาดหวัง ของคนที่ต้องการที่อยู่อาศัยอาคารชุด
 - 1) สภาพการณ์จริงและความคาดหวังทางด้านกายภาพ
 - (1) รูปแบบของที่อยู่อาศัย
 - (2) พื้นที่ใช้สอย
 - (3) โครงสร้างภายในที่อยู่อาศัย
 - 2) สภาพการณ์จริงและความคาดหวังตามลักษณะของปัจเจกบุคคล
 - (1) คุณภาพทางสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในละแวกเดียวกัน
 - (2) ความเป็นส่วนตัว หรือความสะดวกสบาย
 - (3) การบริหารจัดการภายในอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการณ์จริง และความคาดหวังของผู้ที่อยู่อาศัย อาคารชุด
3. เพื่อเปรียบเทียบสภาพการณ์จริง และความคาดหวัง ของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดระดับ เดียวกัน และในย่านเดียวกัน
4. เพื่อกำหนดแนวทางการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดให้เหมาะสมกับ สภาพการณ์จริงและความคาดหวัง
5. เพื่อเป็นรูปแบบในการศึกษาความต้องการของผู้อยู่อาศัยอาคารชุด และหาแนวทางการ บริหารจัดการที่อยู่อาศัยในอาคารชุดอื่น ๆ ต่อไปในอนาคต

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ผู้วิจัยได้สนใจในประเด็นของแนวทางในการบริหารจัดการอาคารชุด โดยประเด็นที่ศึกษา และสนใจศึกษาเกี่ยวกับ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกเบื้องต้นทั่วไปที่อาคารชุดมี เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ชาวน่า ร้านค้า เป็นต้น
2. ลักษณะทางกายภาพของอาคาร ในส่วนนี้ผู้วิจัยสนใจในประเด็นของ พื้นที่ทางการสัญจร ได้แก่ ลิฟต์ ที่จอดรถ ที่จอดรถ ทางเข้า-ออกอาคาร เป็นต้น
3. คุณภาพทางสังคมของผู้อยู่อาศัย และการจัดการบริการชุมชน ในด้านนี้ผู้วิจัยสนใจในประเด็นของการบริหารจัดการชุมชนในด้านต่าง ๆ ด้านความปลอดภัย งานต้อนรับและประชาสัมพันธ์ ความสะอาดและความสวยงาม การซ่อมแซมอาคาร (maintenance) การเรียกเก็บค่าส่วนกลาง การเตรียมความพร้อมในการรับมือเหตุวินาศภัย เป็นต้น

โดยมุ่งเน้นในเรื่องของความพอใจในสภาพปัจจุบันของผู้ใช้อาคาร และสิ่งที่ผู้ใช้อาคารมีความคาดหวังต้องการให้ปรับปรุง และต้องการให้ปรับปรุงไปในรูปแบบใด

1.4 พื้นที่ที่ศึกษา

ศึกษาเก็บข้อมูลจากการสุ่มตัวอย่าง ผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดในเขตศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 4 อาคาร ซึ่งอาคารที่เลือกศึกษาได้แก่

1. อาคารปิยะสัทธ ซอยสวนพลู
2. อาคารสาทรเฮาส์ ถนนสาทร
3. อาคารสาทรพาร์คเพลส ถนนสาทร
4. อาคารบ้านฉนวนวงศ์ ซอยหลังสวน

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงสภาพการณ์จริงที่ผู้อาศัยอาคารชุดประสบอยู่ และความคาดหวังของผู้อยู่อาศัย เพื่อนำมาหาแนวทางแก้ไขและปรับปรุงอาคารชุดต่อไปในอนาคต
2. เพื่อเป็นประโยชน์จากรูปแบบการเก็บข้อมูลในการหาความต้องการ และปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
3. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อนักพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคต่อไป
4. เป็นประโยชน์แก่นักออกแบบในอนาคต เพื่อตอบสนองการใช้งานในการออกแบบของผู้ใช้อย่างแท้จริง

1.6 นิยามศัพท์

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่ไม่มีห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง