

จากงานวิจัยที่ผ่านมา พบว่าทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง มีสภาพทรุดโทรม จึงมีวัตถุประสงค์จะศึกษาสภาพปัจจุบันและปัญหา เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงต่อไป โดยอาศัยการสำรวจอาคารชุด การสัมภาษณ์ ผู้จัดการอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วม และศึกษาเอกสารและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยเลือกกรณีศึกษาจากอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ที่มีอายุตั้งแต่5ปีขึ้นไป จำนวน 22 โครงการ

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยเกือบทั้งหมดมีเฉพาะที่อยู่อาศัยเท่านั้น ยกเว้น5โครงการที่มีการใช้สอยอื่นรวมอยู่ด้วย ได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม และสำนักงาน อาคารชุดเหล่านี้จึงมีคนใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางทั้งที่เป็นเจ้าของร่วมและบุคคลภายนอก สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางที่สำรวจกลับพบว่า มีเพียงส่วนน้อยที่สภาพทรุดโทรม เพราะส่วนใหญ่มีการแก้ไข ปรับปรุงไป ส่วนอาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางทรุดโทรมเนื่องจากอายุอาคารมาก ได้แก่ โครงการเจริญผล อายุ21 ปี, ราชเทวีทาวเวอร์ อายุ19ปี, ปทุมวันเพลส อายุ18ปี และแฟมิลีคอนโดมิเนียม อายุ15ปี เนื่องจากค่าใช้จ่ายไม่เพียงพอจึงไม่มีการดูแล ได้แก่ สายธารคอนโดมิเนียม, ประตูน้ำเพลสดีส และธารวิถิเพลส ในขณะที่เดียวกันพบว่าอาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพดีแม้ว่าจะมีอายุมาก ได้แก่ รุสดีสทาวเวอร์ อายุ16ปี หรือกรณีที่มีคนใช้งานมาก ได้แก่ ศรีวิภาแมนชั่น2, การ์เด็นเพลส รัชดา, กรีนพีชแมนชั่น, รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์, แกรนด์ โดมอนด์, สุภาลัยเพลส, บ้านปทุมวัน, โนเบิลเฮาส์พญาไท และเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน หรืออาคารอื่น ได้แก่ เพชร9ทาวเวอร์, อันยาการ์, อาคารสำราญแมนชั่น, ดีดี ทาวเวอร์ และดุริยา ชาริสมา ทั้งนี้เป็นเพราะอาคารชุดเหล่านี้มีการบำรุงรักษาเป็นประจำ โดยมีการจ้างบริษัทบริหารอาคารมาดูแลและจัดหารายได้จากการเปิดให้บุคคลภายนอกมาใช้เพื่อให้มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เพียงพอต่อการดูแลรักษา ตัวอย่างเช่น แกรนด์โดมอนด์ ประตูน้ำ, สุภาลัย เพลส, ศรีวิภาแมนชั่น 2, การ์เด็นเพลส รัชดา และดุริยา ชาริสมา

ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้จะเป็นการยืนยันว่า หากมีการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางที่เหมาะสม จะทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยอยู่ในสภาพดีและใช้งานได้

A lot of research shows that medium-price residential condominiums have faced one common problem – the share facility assets are typically inferior and broken. For this reason, the purpose of this thesis is to examine the present situation and problem. The study methods are interviews and research by which interviews were conducted with the people involved in the business, namely co-owners and condo managers as well as relevant documents which were researched. The study cases of this thesis are 22 medium-price residential condominiums age 5 years or older located in the inner area of BKK.

In the paper, most of residential condominiums are housing. Only five residential condominiums have been used together with service apartment, hotel and/or business office which means generally the building's share facility assets are used by both residents and other people. According to a survey,

Most residential condominiums have good share facility assets – only a few residential condominiums have poor share facility assets. This is because most residential condominiums have been maintained and repaired. The condominiums that retain poor share facility assets are: Cha-leam-pol (21 years old), Ratchatavee Tower (19 years old), Pratumwan Place (18 years old), and Family Condominium (15 years old) where poor share facility assets are as a result of the age of the buildings. At Sai-tam Condominium, Pra-tu-num Place, and Tam win Place the poor share facility assets are as a result of insufficient maintenance budget. Compared to property of a similar age, Julladit Tower (16 years old) has good share facility assets as a result of good maintenance. Interestingly, Royal Nine Residence, Julladit Tower, Ka-samesun I, and Green Peace Mansion though used by quite a number of residents, their share facility assets remains good as a result of good maintenance. A survey also found that Petch 9 Tower, Tunyakam, Sum-lam mansion building, Dee-Dee Tower, and Noble House Prayatai have hired professional companies to manage and maintain the buildings. Grand Diamond Pra-tu-num, Supalai Place, Sri-wa-la Mansion II, Garden Place Ratchada, and Du-ri-yank Charisma allow outsiders or non-residents to use their space so that they can earn more for the building maintenance budget.

This paper therefore concludes that the efficiency in resource management leads to better share facility assets and their maintenance in residential condominiums