

การบริหารความเสี่ยงของผู้พักอาศัยอาคารชุด ไอ คอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1
Risk Management Process of Occupants in I Condo Green Space
Sukhumvit 77 Phase 1

ณัฐนันท์ ขำดี*
(Natthanun Khamdee)

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางการบริหารความเสี่ยงในการบริหารจัดการกิจกรรมของนิติบุคคลของผู้พักอาศัยของ ไอ คอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1 โดยศึกษาจาก ลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้พักอาศัย และการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุดอันประกอบด้วย ปัจจัยด้านการบริหารจัดการสถานที่ (Place) กระบวนการปฏิบัติงาน (Process) และทรัพยากรบุคคล (People) ซึ่งผู้วิจัยเชื่อว่า มีความสัมพันธ์กับการบริหารความเสี่ยงในการบริหารจัดการกิจกรรมอาคารชุด ในส่วนประชากรในการศึกษานี้คือผู้พักอาศัยอาคารชุด ไอ คอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1 ในปัจจุบัน และ กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างได้ 216 คน จากนั้น จึงรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามเพื่อวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปคำนวณค่าสถิติ ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน การทดสอบที่ การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว และ การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุระหว่าง 21 – 30 ปี สถานภาพโสด การศึกษาระดับปริญญาตรี อาชีพเป็นพนักงานธุรกิจเอกชน ช่วงรายได้ระหว่าง 15,001 – 30,000 บาท ต่อเดือน ส่วนความเห็นต่อการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ พบว่า การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุดโดยรวม และรายด้านอยู่ในระดับดีมาก และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า มีความคิดเห็นในระดับดีมาก คือ ด้านคนหรือบุคลากร รองลงมาคือ ด้านกระบวนการปฏิบัติงาน และด้านสถานที่ ตามลำดับ สำหรับความคิดเห็นในการจัดการกับความเสี่ยอาคารชุดของผู้พักอาศัยเมื่อพิจารณาเป็นรายด้านแล้วพบว่า ด้านที่มีระดับความเสี่ยสูงมากที่สุด คือ การบริหารจัดการทางการเงินในประเด็นของการเรียกเก็บเงินผู้เช่าให้ถูกต้องเพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือ และเจ้าของอาคารได้รับเงินครบถ้วน ประการต่อมาคือ ด้านการจัดการความเสี่ยการปฏิบัติการ ประเด็นที่มีระดับความเสี่ยสูงมากที่สุด คือ ประเด็นที่เจ้าหน้าที่ต้องดูแลรักษาอาคารตามที่กฎหมายอาคารชุด และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องตามที่ทางราชการกำหนดไว้

* วิทยานิพนธ์ หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น 12150 ภายใต้การควบคุมของอาจารย์ ดร.พิชญา อุทัยรัตน์

Thesis Master of Business Administration Program western university 12150

Corresponding author: ut.pichaya@gmail.com

การปฏิบัติตามกฎระเบียบนั้นประเด็นที่มีระดับความเสี่ยงสูงมากที่สุดคือ การประชาสัมพันธ์ ให้ผู้พักอาศัยมีความเข้าใจตรงกันในการสื่อข้อความตามกฎเกณฑ์ ระเบียบข้อบังคับของทางอาคารชุด

คำสำคัญ : การบริหารความเสี่ยง ผู้พักอาศัย อาคารชุด

ABSTRACT

The objectives of this research were: to study personal information for residents that affect condominium risk management: to study the level of physical resource management of buildings: to study the level of condominium risk management: and to study the relationship between general information and the risk management of occupants in I Condo Green Space Sukhumvit 77 Phase 1. Population were residents of I Condo Green Space Sukhumvit 77, Phase 1. The samples consisted of 216 people which collected data from questionnaires and analyzed by computer package program. The statistics used were frequency, percentage, mean, standard deviation, Independent-Samples t-test, One-Way ANOVA, F-test and Multiple Linear Regression.

The results indicated that: (1) the most of respondents were male; aged between 21-30 years old; graduated in bachelor degree; private employees; income between 15,001-30,000 Baht: (2) managing physical resources by people to manage beyond expectations: (3) the risk management of condominiums of residents were the risks associated with financial management, which were at the highest level of risk: (4) the different of gender, age, educational level, occupation and income; the opinion about risk management were not difference at statistical significant level of 0.05, as for the different status, opinions on strategic risk management were difference at statistical significant level of 0.05; these results found that single and married, had a different opinion: and (5) human resource management affected to risk management while location and work aspects did not affect risk management at statistically significant level of 0.05.

Keywords: risk management, condominium, residents

Article history: Received 8 February 2021

Revised 25 June 2021

Accepted 1 July 2021

SIMILARITY INDEX = 6.55 %

1. บทนำ

จากการขยายตัวของเมืองและประชากรที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นในปัจจุบัน ทำให้ความต้องการปัจจัยในที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นอย่างไม่จำกัด ในขณะที่ที่ดินในเขตเมืองหลวงเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ส่งผลให้รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันปรับเปลี่ยนจากแนวราบเป็นแนวสูง ดังเห็นได้จากปริมาณของอาคารชุดพักอาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น อาคารพักอาศัยลักษณะดังกล่าวในเขตเมืองหลวงนี้ได้รับความสนใจมากจากผู้บริโภคมากขึ้น เนื่องจากประชาชนทั่วไปสามารถเลือกจัดหาเป็นที่พักอาศัยในระดับราคาที่เหมาะสมกับสถานภาพของเศรษฐกิจของตนเองได้มากกว่าอาคารพักอาศัยรูปแบบอื่นๆ

โครงการไอ คอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1 (I Condo Green Space Sukhumvit 77 Phase) ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นอีกหนึ่งในทางเลือกของผู้อยู่อาศัย เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียมซึ่งถูกออกแบบตามแนวคิด Live in Green Life มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 470 ห้อง เสนอขายพร้อมพื้นที่ส่วนกลางที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยได้สัมผัสกับธรรมชาติมากกว่าที่เคย มีความสะดวกเรื่องการเดินทางเพราะมีท่าเลตตั้งอยู่ใกล้มอเตอร์เวย์และทางด่วนพระราม 9 จากการที่เป็นอาคารชุดที่ได้รับความนิยมดังกล่าว และมีผู้พักอาศัยจำนวนมากย่อมเกิดโอกาสที่ผู้พักอาศัยจะประสบปัญหา และได้รับผลกระทบต่าง ๆ จากการพักอาศัย ซึ่งแม้ว่า ปัจจุบันกฎหมายจะกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดเข้ามาช่วยในการบริหารงานก็ตาม แต่ก็ยังประสบปัญหาต่างๆจากการร้องเรียนของผู้พักอาศัยจึงมีการบริหารความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นตามมาอยู่เสมอ ๆ (บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน), 2562)

โครงการไอ คอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1 (I Condo Green Space Sukhumvit 77 Phase) ได้ปฏิบัติตามที่กฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดบัญญัติไว้ทุกประการเช่นเดียวกับอาคารชุดชั้นนำในประเทศไทยอื่นๆ กล่าวคือ กฎหมายข้อกำหนดให้มีการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 โดยให้ นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยทุกคน ซึ่งทำหน้าที่ดูแลงาน 2 ส่วนได้แก่ งานด้านกฎหมายซึ่งรวมถึงงบประมาณให้เพียงพอต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และงานด้านกายภาพที่ต้องดูแลจัดการระบบสาธารณูปโภคหรือระบบประกอบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ แต่จากประสบการณ์ของผู้วิจัยซึ่งเป็นผู้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคารชุดดังกล่าวยังพบได้ว่า คงมีปัญหาต่าง ๆ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จากข้อเท็จจริงข้างต้นจึงถือเป็นเหตุผลสำคัญของการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้วิจัยมีแนวคิดที่ต้องการให้เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยในอาคารชุดซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดที่ตนเองพักอาศัย ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้พักอาศัยทุกคน โดยที่ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลความคิดเห็นจากผู้พักอาศัยอาคารชุดต่อการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดเป็นแนวทางในการการบริหารความเสี่ยงของผู้พักอาศัยอาคารชุด ไอ คอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1 ที่เป็นรูปธรรมต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้พักอาศัยที่มีผลต่อการบริหารความเสี่ยงอาคารชุด ไอคอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1
2. เพื่อศึกษาระดับการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุดที่มีผลต่อการบริหารความเสี่ยงของอาคารชุด ไอคอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1
3. เพื่อศึกษาลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้พักอาศัย และการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่มีผลต่อการบริหารความเสี่ยงอาคารชุด ไอคอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1

2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับประชากรศาสตร์

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ สมชาย หิรัญกิตติ และธนวรรธ ตั้งสินทรัพย์ (2550) กล่าวว่า ลักษณะด้านประชากรศาสตร์ประกอบด้วย อายุ เพศ ขนาดครอบครัว สถานภาพครอบครัว รายได้ อาชีพ ระดับการศึกษา เป็นเกณฑ์ที่นิยมใช้ในการแบ่งส่วนตลาด ลักษณะด้านประชากรศาสตร์เป็นลักษณะที่สำคัญ และสถิติที่วัดได้จากประชากรช่วยกำหนดตลาดเป้าหมาย ส่วนลักษณะด้านจิตวิทยา และสังคมวัฒนธรรมอธิบายถึงความคิดและความรู้สึกของกลุ่มเป้าหมายเท่านั้น ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์จะสามารถเข้าถึงและมีประสิทธิภาพต่อการกำหนดตลาดเป้าหมายรวมทั้งง่ายต่อการวัดมากกว่าตัวแปรอื่น ซึ่งในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยต้องการเพียงศึกษาถึงตัวแปรด้านประชากรศาสตร์ต่าง ๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่ศึกษาที่แสดงความคิดเห็นต่อการบริหารความเสี่ยงของผู้พักอาศัย

2.2) แนวคิดด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)

แนวคิดนี้เป็นทั้งหลักการ และแนวการปฏิบัติที่มุ่งเน้นให้มีการบริหารและจัดการ เพื่อให้ทรัพยากรกายภาพขององค์กรสามารถตอบสนองต่อความต้องการและกิจกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ แนวคิดนี้สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับอาคารหลายประเภท รวมทั้งโครงการประเภทที่อยู่อาศัยแบบรวมที่มีอยู่ในประเทศไทย ซึ่งเสรีชัย โชติพานิช (2549) ได้แสดงแนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมนี้ว่า ประกอบด้วยการบริหารจัดการสองส่วน คือการจัดการด้านกฎหมาย และการจัดการด้านกายภาพ ซึ่งประกอบด้วยงานบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพ และงานบริการที่เกี่ยวข้อง

การจัดการด้านกายภาพนี้เป็นส่วนงานที่สำคัญของการบริหารจัดการในโครงการที่อยู่อาศัยรวมอันจะส่งเสริมให้เกิดความสะดวก ปลอดภัย และสภาพแวดล้อมที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัยทั้งยังจะเป็นส่วนที่ช่วยรักษามูลค่าทรัพย์สินภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งในงานวิจัยนี้กำหนดองค์ประกอบที่เป็นปัจจัยเสี่ยง(Risk Factor) ซึ่งหมายถึงถึงต้นเหตุ หรือสาเหตุที่มาของความเสียหาย ที่จะทำให้เกิดบรรลุลักษณะที่กำหนดไว้ โดยใช้หลักเกณฑ์การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) ซึ่งหมายถึง กระบวนการระบุความเสี่ยง การวิเคราะห์ความเสี่ยงและจัดลำดับความเสี่ยง โดยการประเมินจากโอกาสที่จะเกิด (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) คือ

1) โอกาสที่จะเกิด (Likelihood) หมายถึง ความถี่หรือโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ ความเสี่ยง 2) ผลกระทบ (Impact) หมายถึง ขนาดความรุนแรงของความเสียหายที่จะเกิดขึ้นหากเกิด เหตุการณ์ความเสี่ยง และ3) ระดับของความเสี่ยง (Degree of Risk) หมายถึง สถานะของความเสี่ยงที่ได้จากประเมินโอกาสและผลกระทบของแต่ละปัจจัยเสี่ยงแบ่งเป็น 5 ระดับ คือ สูงมาก สูง ปานกลาง น้อย และน้อยมาก ทั้งนี้เพื่อจะได้วิเคราะห์ และกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง ในภายหลังได้อย่างถูกต้องดังนี้

1) สถานที่ (Place) ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยทั่วไปประกอบด้วย (1) ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบประกอบอาคาร โดยที่ระบบสาธารณูปโภคของโครงการฯ แนวราบ ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสียระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น (2) พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสนาม ภูมิทัศน์ อาคารสโมสร ที่จอดรถ ห้องโถง ห้องประชุม ทางเดิน โถงลิฟต์ สวนในอาคาร ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถของผู้มาติดต่อ บริเวณโดยรอบอาคาร เป็นต้น (3) สิ่งแวดล้อม ได้แก่ คู คลอง ทางน้ำสาธารณะที่ผ่านเข้ามาในหรืออยู่โดยรอบพื้นที่โครงการฯ อากาศ พลังงาน ทัศนียภาพ สัตว์ และแมลง เป็นต้น และ (4) พื้นที่อื่น ๆ เช่น สิ่งประดับโครงการ ได้แก่ ชุมประตู่ ทางเข้าหมู่บ้าน ภูมิทัศน์ริมถนน เป็นต้น

2) งาน (Process) ในงานวิจัยวิจัยนี้ หมายถึงกระบวนการทำงานการปฏิบัติงานด้านบริหารทรัพยากรกายภาพเพื่อสนองต่อสภาวะการพักอาศัยที่มีความสุขสบายของผู้พักอาศัย และสนองต่อวัตถุประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ในการนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องทำหน้าที่ เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งภารกิจหน้าที่อันอยู่ในขอบเขตการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น การจัดการงานดูแลและบำรุงรักษาการทำงานของระบบประกอบอาคาร ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น งานการจัดการงานบริการ และการจัดกิจกรรม เช่น การจัดหาผู้มาปฏิบัติงาน การจัดทำข้อกำหนดและวิธีการปฏิบัติงานและเกณฑ์คุณภาพ การวางแผนปฏิบัติงาน เป็นต้น งานการจัดการการเงิน เช่น การจัดทำงบประมาณ การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย และงบดุล เป็นต้น งานการจัดการการใช้ประโยชน์พื้นที่ เช่น การวางแผนและกำหนดระเบียบการใช้พื้นที่ การจัดหาร้านค้า หรือบริการ การจัดพื้นที่จอดรถ เป็นต้น งานการจัดการพลังงาน เช่น การศึกษาพฤติกรรมการใช้พลังงาน การจัดทำแผนปรับพฤติกรรมการใช้พลังงาน การปรับปรุงระบบฯ ให้มีประสิทธิภาพ การติดตั้งอุปกรณ์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน เป็นต้น งานการจัดการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ได้แก่ การจัดระบบรักษา ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และดับเพลิง การจัดระบบการสัญจร และการเข้าออก การป้องกันโรคระบาด เป็นต้น รวมถึงงานการจัดการสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การจัดระบบเก็บและกำจัดขยะ การป้องกันการเกิดมลภาวะ เป็นต้น

3) คน (People) เป็นตัวแปรต้นที่สำคัญอีกตัวหนึ่งสำหรับงานวิจัยนี้ ซึ่งหมายถึงบุคลากรของนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานในขณะนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ขอบเขตงานจัดการของการบริหารทรัพยากรกายภาพเท่านั้น โดยความสำคัญในแนวการบริหารงานบุคคลที่มุ่งถึงการบริหารจัดการด้านประสิทธิภาพของการทำงานตลอดจนการประเมินผลการทำงาน (Appraisals and Performance

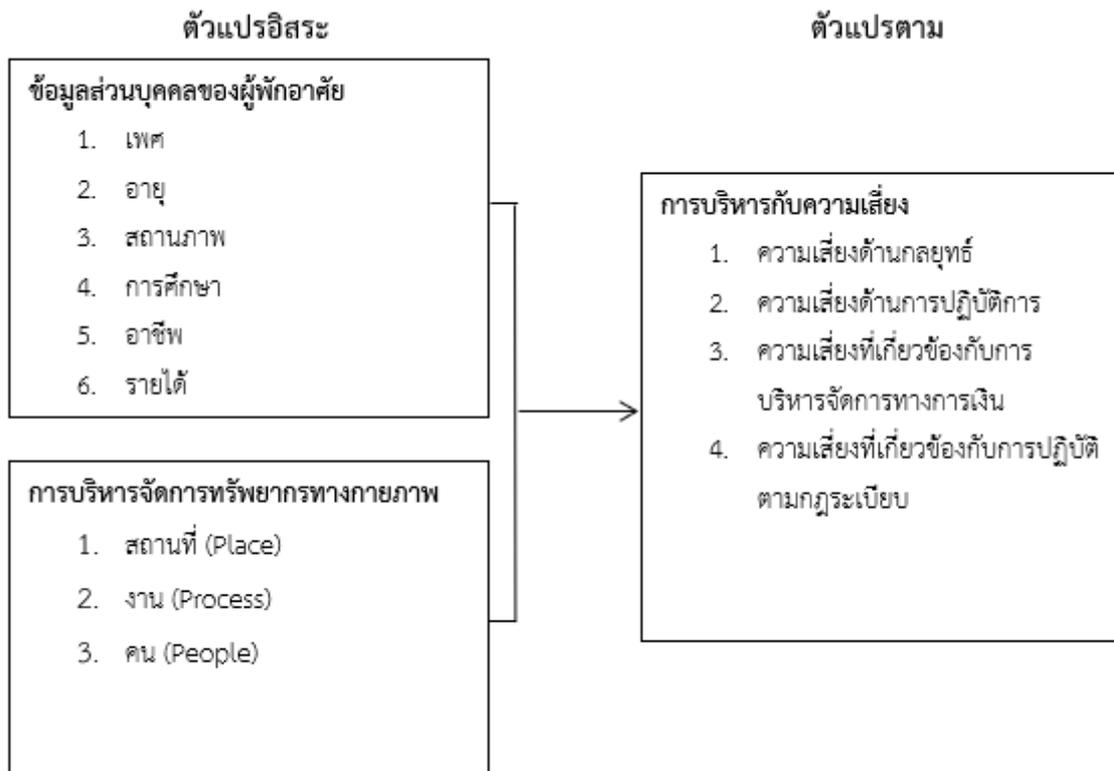
Management) ซึ่งการประเมินผลการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพจะทำให้เห็นว่าองค์กรหรือนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีศักยภาพในระดับใด ควรปรับปรุงแก้ไขจุดบกพร่องตรงจุดไหนด้วย

2.3) แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง

ความเสี่ยง (Risk) คือ ความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้นและมีผลต่อการบรรลุเป้าหมาย หรือวัตถุประสงค์ที่ตั้งใจไว้ความเสี่ยงนี้จะถูกวัดด้วยผลกระทบที่ได้รับและความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ หรือโอกาส หรือ เหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ ที่จะทำให้องค์กรไม่บรรลุวัตถุประสงค์นั้น ๆ ดังนั้น การบริหารความเสี่ยงหรือการจัดการความเสี่ยง (Risk Management) จึงหมายถึง กระบวนการวางแผนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง เพื่อช่วยในการตัดสินใจของบุคคลหรือธุรกิจใด ๆ ในอันที่จะหาวิธีการที่ดีที่สุดเพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตทั้งนี้เพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด โดยมีค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด ในการจัดการความเสี่ยง (Risk Management) จะต้องมีกระบวนการในการระบุ (Risk Identification) การวิเคราะห์ (Risk Analysis) การประเมิน (Risk Assessment) การดูแลตรวจสอบและควบคุมความเสี่ยง (Risk Control) ที่สัมพันธ์กับกิจกรรมและกระบวนการทำงานเพื่อให้องค์กรลดความเสียหายจากความเสี่ยงมากที่สุดอันเนื่องมาจากความเสี่ยงที่องค์กรต้องเผชิญในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง (พลอยไพลิน สกลอรจัน, 2561).

ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ระบุปัจจัยเสี่ยงไว้ 3 ปัจจัยจากปัจจัยในการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ประกอบด้วย ปัจจัยเสี่ยงในการบริหารสถานที่ (Place) ปัจจัยเสี่ยงในกระบวนการทำงาน (Process) และปัจจัยเสี่ยงจากการบริหารงานบุคคล (คน (People)) ดังรายละเอียดข้างต้น และจากการทบทวนวรรณกรรมพบว่า หากบริหารจัดการปัจจัยเสี่ยงดังกล่าวนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ผลการวิจัยสามารถสร้างแนวคิดใหม่ในการจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ คือ 1) ความเสี่ยงทางด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk : SR) 2) ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk : FR) 3) ความเสี่ยงทางการปฏิบัติงาน (Operational Risk : OR) และ 4) ความเสี่ยงทางด้านกฎหมาย และข้อกำหนดผูกพันองค์กร (Compliance Risk : CR)

กรอบแนวคิดในการวิจัย



แผนภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

3. วิธีดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยใช้วิธีวิทยาวิจัยเชิงปริมาณ โดยการเก็บข้อมูลจากผู้พักอาศัยในอาศัยอาคารชุด ไอ คอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1 มีจำนวน 470 ห้อง โดยกำหนดให้มีตัวแทนห้องละ 1 คน จึงสามารถกำหนดจำนวนประชากรได้ 470 คน และคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างได้จากสูตรของ ทาโร ยามาเน่ (Taro Yamane, 1967) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างเป็นจำนวนเท่ากับ 216 ตัวอย่าง

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาวิจัยนี้ คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) ที่สร้างจากการทบทวนวรรณกรรมเอกสาร ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และได้้นำเครื่องมือไปทดลองใช้ (Try out) กับประชากรที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่าง พร้อมทั้งตรวจสอบความน่าเชื่อถือของแบบสอบถามด้วยวิธีวัดความสอดคล้องภายในของข้อคำถามจากแบบสอบถาม 30 ชุด ได้ค่า α - Coefficient เท่ากับ 0.810

ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยดำเนินการโดยการจัดเตรียมแบบสอบถามให้เพียงพอกับจำนวนกลุ่มตัวอย่าง พร้อมชี้แจงให้ผู้ตอบแบบสอบถามเข้าใจถึงวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อขอความร่วมมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยผู้วิจัย และผู้ช่วยผู้วิจัยติดตามขอรับแบบสอบถามคืนด้วยตนเอง จำนวน 216 ฉบับแล้วนำไปดำเนินการตามขั้นตอนการวิจัยต่อไป

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ (1) สถิติพรรณนา ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) และ(2) สถิติเชิงอ้างอิงเพื่อทดสอบสมมติฐาน ได้แก่การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างตัวแปร 2 ตัว (Independent-Samples T Test) และจะใช้สถิติการเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างตัวแปรมากกว่า 2 ตัว ด้วยการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way Analysis of Variance: One-way Anova) (F-Test) พร้อมทั้งการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ตามสมมติฐานกับข้อมูลเชิงประจักษ์ที่กำหนดไว้

4. ผลการวิจัย

1. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้พักอาศัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 116 คน คิดเป็นร้อยละ 53.70 มีอายุอยู่ในช่วง 21 – 30 ปี จำนวน 127 คน คิดเป็นร้อยละ 58.80 มีสถานภาพโสด จำนวน 181 คน คิดเป็นร้อยละ 83.80 มีการศึกษาระดับปริญญาตรี จำนวน 176 คน คิดเป็นร้อยละ 81.48 อาชีพพนักงานเอกชน จำนวน 113 คน คิดเป็นร้อยละ 52.31 และมีรายได้อยู่ในช่วงระหว่าง 15,001 – 30,000 บาท จำนวน 117 คน คิดเป็นร้อยละ 54.17

2. ผลการวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้พักอาศัยเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุด โดยรวมและรายด้าน อยู่ในระดับความคิดเห็นดีมาก ($\bar{x} = 4.04$) เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่าด้านที่มีความความคิดเห็นดีมาก คือ คน ($\bar{x} = 4.13$) รองลงมาคือ งาน ($\bar{x} = 4.01$) และ สถานที่ ($\bar{x} = 3.97$) ตามลำดับ

3. ผลการวิเคราะห์ความคิดเห็นการจัดการกับความเสียงอาคารชุดของผู้พักอาศัยโดยรวมและรายด้าน อยู่ในระดับความเสียงสูง ($\bar{x} = 4.13$) เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน โดยด้านที่อยู่ในระดับความเสียงสูงมากที่สุด คือ ความเสียงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน ($\bar{x} = 4.28$) รองลงมา อยู่ในระดับความเสียงสูง คือ ความเสียงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ($\bar{x} = 4.18$) การจัดการความเสียงด้านการปฏิบัติการ ($\bar{x} = 4.13$) และ การจัดการความเสียงด้านกลยุทธ์ ($\bar{x} = 3.93$) ตามลำดับ

4. ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลส่วนบุคคลของผู้พักอาศัยต่อการบริหารความเสียงใช้สถิติทดสอบความแตกต่างของค่าที (t-Test) และทดสอบค่าเอฟ (F-Test) ด้วยการวิเคราะห์ความแปรปรวน (One-Way ANOVA) ใช้วิธี Fisher's Least Significant Difference หรือ (LSD) โดยนำเสนอตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1. การวิเคราะห์เปรียบเทียบการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และการจัดการกับความเสี่ง โดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลของผู้พักอาศัย

n = 216

การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ	เพศ	อายุ	สถานภาพ	การศึกษา	อาชีพ	รายได้
สถานที่ (Place)	.300	.340	.056	.293	.383	.981
งาน (Process)	.056	.425	.117	.391	.841	.022*
คน (People)	.039*	.166	.262	.068	.319	.001*
ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์	.626	.196	.012*	.566	.906	.783
ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ	.755	.700	.181	.713	.373	.204
ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน	.422	.661	.417	.158	.417	.989
ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบการบริหารความเสี่ยง	.329	.313	.273	.159	.186	.911

* มีระดับนัยสำคัญทางสถิติ .05

จากตารางที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล โดยสรุปว่า 1) การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้พักอาศัยโดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลภาพรวมไม่แตกต่างกัน ยกเว้น ด้านงาน (Process) แตกต่างกันในเรื่องรายได้ และด้านคน(People) แตกต่างกันในเรื่องเพศและรายได้ 2) การจัดการกับความเสี่งผู้พักอาศัยโดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลภาพรวมไม่แตกต่างกันยกเว้นในด้านความเสี่ยงด้านกลยุทธ์แตกต่างกันในเรื่องสถานภาพ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ตารางที่ 2 ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุดส่งผลต่อการจัดการกับความเสี่ง

การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุด	B	S.E.	β	t	p
ค่าคงที่	2.037	0.213		9.578	0.000
ด้านสถานที่ (x_1)	-0.021	0.068	-0.028	-0.315	0.753
ด้านงาน (x_2)	0.089	0.063	0.127	1.424	0.156
ด้านคน (x_3)	0.440	0.033	0.674	13.342	0.000*

R = 0.678, R² = 0.460, R²adj = 452, F = 60.210, p = 0.000

* มีระดับนัยสำคัญที่ .05

จากตารางที่ 2. ผลการวิเคราะห์พบว่า การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุดส่งผลต่อการจัดการกับความเสี่ย คือ การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านคน (x_3) ($\beta = 0.674, P < 0.000$) การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุดที่ไม่ส่งผลต่อการจัดการกับความเสี่ย คือ การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านสถานที่ (x_1) ($\beta = -0.315, P > 0.753$) การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านงาน (x_2) ($\beta = 1.424, P > 0.156$) ดังนั้น สามารถพยากรณ์ว่า การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านคน (x_3) เป็นปัจจัยที่คาดว่าจะส่งผลต่อการจัดการกับความเสี่ย (y) ร้อยละ 46 ($R^2 = 0.460$)

การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านคน (x_3) มีผลต่อการจัดการกับความเสี่ย (y) = 0.674 โดยสามารถสรุปผลการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุดส่งผลต่อการจัดการกับความเสี่ย ได้ว่า การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านคน (x_3) ($\beta = 0.674, P < 0.000$) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H0) ยอมรับสมมติฐานรอง (H1) แสดงว่า การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านคน (x_3) ส่งผลต่อการจัดการกับความเสี่ย (y) ส่วนการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านสถานที่ (x_1) ($\beta = -0.315, P > 0.753$) และการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านงาน (x_2) ($\beta = 1.424, P > 0.156$) ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐานหลัก (H0) ปฏิเสธสมมติฐานรอง (H1) แสดงว่า การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านสถานที่ (x_1) และการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านงาน (x_2) ไม่ส่งผลต่อการจัดการกับความเสี่ย (y)

5. สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

5.1. สรุปและอภิปรายผล

1. การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุด ด้านคน มีความคิดเห็นเกินความคาดหวังที่มีระดับค่าเฉลี่ยมากที่สุด เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของอาคารชุดด้านสถานที่ พบว่ามีระดับความคิดเห็นเกินความคาดหวัง คือ ข้อที่มีการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน และพัฒนาทรัพยากรส่วนกลางอย่างเหมาะสมตามความต้องการพฤติกรรมและจำนวนผู้ใช้ ด้านงาน พบว่ามีระดับความคิดเห็นเกินความคาดหวัง คือ ข้อการกำหนดกรอบบริหาร ประกอบด้วยปัจจัย เช่น นโยบายของผู้บริหาร แนวทางการปฏิบัติงานบุคลากร สภาพแวดล้อมในอาคารชุด กระบวนการทำงาน ระบบสารสนเทศ ระเบียบ เป็นต้น ด้านคน พบว่า อยู่ในระดับความคิดเห็นดีอย่างไม่มีที่ติ คือ ข้อเจ้าหน้าที่ให้บริการตลอดเวลา 24 ชั่วโมง สามารถทำงานในหน้าที่ความรับผิดชอบได้อย่างเต็มที่สอดคล้องกับงานวิจัยของ โสภพร รมพูลทอง (2554) ศึกษาการมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และสอดคล้องกับงานวิจัยของวิชชุดา ศรีบุตร (2561) ศึกษาการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกของนิติบุคคลอาคารชุดในกรุงเทพและปริมณฑล การบริหารจัดการทางกายภาพ ที่สำคัญที่สุดคือ ด้านผู้ปฏิบัติงาน และด้านกิจกรรมขององค์กร

2. การจัดการกับความเสียหายอาคารชุดของผู้พักอาศัย ด้านที่อยู่ในระดับความเสี่ยงสูงมากที่สุด คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน การจัดการความเสี่ยงด้านกลยุทธ์อยู่ในระดับความเสี่ยงสูง คือ ข้อควรจัดทำแผนการปฏิบัติความเสี่ยง เพื่อป้องกันการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในอาคารชุด การจัดการความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ อยู่ในระดับความเสี่ยงสูงมากที่สุด คือ ข้อเจ้าหน้าที่ควรดูแลรักษาอาคารตามที่กฎหมายพระราชบัญญัติ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทางราชการกำหนดไว้ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน พบว่า อยู่ในระดับความเสี่ยงสูงมากที่สุด คือ ข้อการเรียกเก็บเงินผู้เช่าให้ถูกต้อง เพื่อความน่าเชื่อถือ และเจ้าของอาคารได้รับเงินไม่ครบถ้วน ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ อยู่ในระดับความเสี่ยงสูงมากที่สุด คือ ข้อมีการประชาสัมพันธ์ ให้ผู้พักอาศัยมีความเข้าใจตรงกันในการสื่อข้อความตามกฎเกณฑ์ ระเบียบข้อบังคับของทางอาคารชุด สอดคล้องกับงานวิจัยของหาญศึก หับสุภา (2553) ศึกษาการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนร่มเกล้าระยะ 3 จากการศึกษาพบว่า สภาพกายภาพอาคารชุดพักอาศัยมีลักษณะแตกต่างกัน ต้องวางการวางแผนการปฏิบัติงานมีการจัดแผนงานบริการอาคาร แผนงานการจัดกิจกรรม แผนงานดูแลบำรุงรักษาอาคาร และการวางแผนงบประมาณมีแผนการบำรุงรักษา การวางแผนการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดจะช่วยป้องกันปัญหาและเป็นการจัดการกับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยของวันวิสา งามวัฒนาเจริญ (2553) ศึกษาการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนธนบุรี ซึ่งพบว่านิติบุคคลอาคารชุดที่มีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสม มีโครงสร้างการบริหารจัดการที่มีการกำหนดขอบเขตงานชัดเจน และเป็นระบบ จะสามารถกำหนดแผนการบริหารและแผนการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพที่ดีส่งผลให้เกิดสภาพทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่ดี และสอดคล้องกับงานวิจัยของฐิติารีย์ ฉ่องสวนอ้อย (2559) ศึกษาการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า ผู้ประกอบการจึงควรมีการตอบสนองความเสี่ยงที่เกิดขึ้นโดยการลดหรือควบคุมความเสี่ยง โดยควรทำการปรับปรุงระบบหรือออกแบบวิธีการทำงานใหม่ พร้อมทั้งติดตามและประเมินผล เพื่อลดโอกาสที่จะเกิดหรือลดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้

3. จากการทดสอบสมมติฐาน พบว่า เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้ที่แตกต่างกันมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ส่วนปัจจัยสถานภาพที่แตกต่างกันมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงด้านกลยุทธ์แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 โดยพบว่า สถานภาพโสด กับสถานภาพสมรส มีความคิดเห็นแตกต่างกัน สอดคล้องกับงานวิจัยของกุลิสรา เปล่งศรี (2560) ศึกษาคุณภาพการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุดลาซาลพาร์คอาคาร A สุขุมวิท 105 กลุ่มตัวอย่างคือผู้พักอาศัยในอาคารชุดลาซาลพาร์คอาคาร A สุขุมวิท 105 พบว่า เพศ อายุ การศึกษาอาชีพรายได้ต่างกันมีความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพการบริการของอาคารชุดภาพรวมไม่แตกต่างกัน สถานภาพต่างกันมีความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพการให้บริการรายด้านแตกต่างกันที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

5.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1. สามารถนำผลการศึกษาไปปรับใช้งานนิติบุคคล และนำไปพัฒนาต่อในส่วนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อช่วยในงานด้านการบริหารทรัพยากรอาคาร ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้
2. ผู้บริหารบริษัทนำผลการศึกษาไปวางแผนกลยุทธ์เพื่อจัดการกับความเสี่ยงในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และให้การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ปรับปรุงการดำเนินการในหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น
3. ในการกำหนดกลยุทธ์เพื่อการจัดการกับความเสี่ยง ควรพิจารณาในรายละเอียดข้อมูลในแต่ละด้านจากผลการวิจัยอย่างรอบคอบเพื่อให้ได้ประเด็นที่สอดคล้องกับการจัดการความเสี่ยงและให้กลยุทธ์ที่พัฒนามีประสิทธิภาพมากที่สุด

5.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยในครั้งต่อไป

1. ควรทำการศึกษารวบรวมเพิ่มเติม เพื่อค้นหาตัวแปรปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ให้ครอบคลุมปัจจัยเสี่ยงด้านการประมาณการต้นทุนการดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงทุกประเภทที่จะเกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด อาทิเช่น 1) ปัจจัยทางสังคมและวัฒนธรรม (Socio-Cultural) 2) ปัจจัยทางเทคโนโลยี (Technological) 3) ปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic) 4) ปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม (Environmental) 5) ปัจจัยทางนโยบายและการเมือง (Political) เป็นต้น
2. ควรศึกษาการวางแผนทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งควรทำการศึกษาในลักษณะเดียวกัน หากเป็นประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพิ่มเติมการศึกษาในระดับช่วงราคา หรือพื้นที่อื่น ๆ อีกทั้งยังสามารถแยกศึกษาตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น หมู่บ้านจัดสรร, อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อจัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

เอกสารอ้างอิง

- กุลิสรา เปล่งศรี. (2560). คุณภาพการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุดลาซาลพาร์ค อาคาร A สุขุมวิท 105. *Southeast Bangkok Journal*, 3(2), 30-39.
- ฐิตารีย์ ฉ่องสวนอ้อย. (2559). การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต.สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน). (2562). ข้อมูลอาคารชุดไอ คอนโด กรีนสเปซ สุขุมวิท 77 เฟส 1. [ออนไลน์]. สืบค้นเมื่อ 15 พฤษภาคม 2563, จาก <https://bit.ly/3jjmvNS>.
- พลอยไพลิน สกลอรจัน. (2561). การจัดการความเสี่ยง. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์วิชาการเพื่อความปลอดภัยทางถนน มูลนิธินโยบายถนนปลอดภัย
- วิชชุดา ศรีบุตร. (2561). การบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกของนิติบุคคลอาคารชุด ในกรุงเทพ และปริมณฑล. *The Journal of Pacific Institute of Management Science (Humanities and Social Science)*, 4(2), 233-246.
- วันวิสา งามวัฒนาเจริญ. (2553). การบริหารจัดการอาคารชุดพักตากอากาศ: กรณีศึกษาโครงการ สมบัติ พัทธาคอนโดเทล .วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์ สมชาย หิรัญกิตติ และธนวรรธ ตั้งสินทรัพย์ศิริ. (2550). การจัดการและพฤติกรรมองค์กร. กรุงเทพมหานคร : ธีระฟิล์ม และไซเท็กซ์.
- เสรีชัย โชติพานิช.(2549). แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม..วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.2.103-118.
- โสภาพร รม์พูลทอง. (2554). การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้าน เอื้ออาทร: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทร พุทธ มณฑลสาย 5 และ โครงการบ้านเอื้ออาทร พุทธมณฑล สาย 5 (อ้อม น้อย) จังหวัดนครปฐม .วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ.คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หาญศึก หับสุภา . (2553). การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนร่มเกล้าระยะ 3. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- อิศร เสรณี. (2555). ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคล อาคารชุดรังสิตซีที (แฟลตปลาทอง). วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Yamane.T. (1967). *Taro Statistic: An Introductory Analysis*. New York: Harper & row.