

รูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร  
CONDOMINIUM JURISTIC PERSON MANAGEMENT MODEL AFFECTS THE  
SATISFACTION OF RESIDENTS IN BANGKOK

ก่อวิท พรหมจักร<sup>1</sup>, พุฒิธร จิรายุส<sup>2</sup>  
Kowit Promajuk<sup>1</sup>, Puttithorn Jirayus<sup>2</sup>  
ทำวิจัยเมื่อ พ.ศ. 2566

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1. ศึกษารูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร 2. ศึกษาระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและ 3. ศึกษาแนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสัมภาษณ์มีโครงสร้าง จากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ จำนวน 18 คน ทำการคัดเลือกแบบเจาะจงจากผู้จัดการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้พักอาศัย ผลการศึกษาพบว่า ปัญหาด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร มีแนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในอาคารชุดประกอบไปด้วย 5 ด้านได้แก่ ด้านการบริหารจัดการ, ด้านความปลอดภัย, ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก, ด้านความสะอาด, และด้านการสื่อสารภายในอาคาร

คำสำคัญ : 1. รูปแบบการจัดการ 2. นิติบุคคลอาคารชุด 3. ความพึงพอใจ

<sup>1</sup> นักศึกษาปริญญาเอก สาขาวิชาบริหารธุรกิจ คณะบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์  
PhD Business Administration Faculty of Graduate Studies Southeast Asia University

<sup>2</sup> อาจารย์ประจำ คณะบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์  
Lecturer, Faculty of Graduate Studies Southeast Asia University

Corresponding Author: kpromajuk@gmail.com

(Received: 23 April 2024; Revised: 27 August 2024; Accepted: 12 December 2024)

## ABSTRACT

The objectives of this research are to: 1. study the management models of condominium juristic persons in relation to resident satisfaction in Bangkok 2. examine the level of satisfaction among condominium residents in Bangkok, and 3. explore management approaches for condominium juristic persons to enhance resident satisfaction in Bangkok. This study employs qualitative research methods, using structured interviews to collect data from 18 key informants. The participants were purposively selected from condominium building managers and residents. The findings reveal that various issues related to the management of condominium juristic persons in Bangkok can be addressed through management approaches and resident satisfaction in five key areas: management, safety, facilities, cleanliness, and internal communication within the building.

**Keywords:** 1. Management format 2. Condominium juristic person 3. Satisfaction

### 1. ความสำคัญและที่มาของปัญหาการวิจัย

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ในทุกยุคทุกสมัย ยิ่งจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นเท่าไร ความต้องการที่อยู่อาศัยย่อมเพิ่มขึ้นตามมา ทั้งนี้เพราะการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรเป็นปัจจัยพื้นฐานที่จะบ่งชี้ถึงความต้องการด้านที่อยู่อาศัย จำนวนตัวเลขการเจริญเติบโตและการย้ายถิ่นฐานเข้ามาเพิ่มมากขึ้นทุกปี (วรารักษ์กร เดชวัฒน์, 2559) อีกทั้งครอบครัวในปัจจุบันมีขนาดเล็กลงจากเดิม ส่งผลให้จำนวนครัวเรือนเพิ่มมากขึ้น เพราะความต้องการที่อยู่อาศัยก็มากขึ้นตามไปด้วย สถานการณ์ในปัจจุบันคนในเมืองหลวงอย่างกรุงเทพมหานคร มีความเป็นอยู่อย่างเร่งรีบและเวลาเป็นสิ่งสำคัญในการดำเนินชีวิต ทำให้คนส่วนมากต้องการความรวดเร็วและความสะดวกสบาย ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็น 1 ในปัจจัย 4 จึงเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญอย่างหนึ่งในการช่วยให้คนในเมืองหลวงมีชีวิตและสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น (อดุลย์ จาตุรงค์กุล, 2558)

คอนโดมิเนียมจัดเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่กำลังเป็นที่สนใจของคนในเมืองกันมาก เนื่องจากใช้งบประมาณต่ำกว่าการซื้อบ้าน แต่สามารถเก็บเป็นสินทรัพย์ส่วนตัวได้ อีกทั้งยังสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตแบบใหม่ที่เน้นครอบครัวขนาดเล็ก มีพื้นที่พอเหมาะ มีความสะดวกสบายในการดูแลรักษาและการเดินทาง (สุริยา หาญพานิช, 2557) การดูแลรักษาไม่ยุ่งยากเหมือนบ้าน ไม่ว่าจะเป็นร้านค้า ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ สโมสร ที่จอดรถ และบริการต่าง ๆ เนื่องจากธุรกิจคอนโดมิเนียมกำลังเป็นที่ต้องการของตลาด ผู้ประกอบธุรกิจประเภทนี้จึงต้องมีการแข่งขันกันเพื่อดึงเอาส่วนแบ่งทางการตลาดมาให้ได้มากที่สุด ทั้งการวางตำแหน่งผลิตภัณฑ์ ส่วนผสมทางการตลาดการศึกษาถึง

พฤติกรรมผู้บริโภค เพื่อให้เข้าถึงผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งไว้ จนเกิดพฤติกรรมตอบรับตามที่ผู้ประกอบการคาดหวัง อสังหาริมทรัพย์นั้นมีลักษณะเป็นสินทรัพย์ที่มีราคาค่อนข้างสูง ต้องใช้รายละเอียดประกอบการเลือกซื้อมากมาย เมื่อเทียบกับสินค้าอื่น ๆ การเลือกซื้อจึงต้องอาศัยระยะเวลาและการตัดสินใจจากองค์ประกอบต่าง ๆ อย่างละเอียดถี่ถ้วน ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ประโยชน์ที่จะได้รับความน่าเชื่อถือของโครงการ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และสภาพแวดล้อม (พรณรัตน์ หารารักษ์, 2562)

เหตุผลที่อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมพวากลุ่ม Generation Y กับกลุ่มบุคคลอื่น มีกระบวนการและปัจจัยในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่ใกล้เคียงกันโดยความต้องการซื้อเกิดจากแรงกระตุ้นภายใน ขั้นตอนการหาข้อมูลและประเมินทางเลือกใช้แหล่งข้อมูลและปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจคล้ายกันโดยพบพฤติกรรมที่แตกต่าง คือ กลุ่มบุคคลอื่นมีอิทธิพลในการตัดสินใจกระบวนการค้นหาข้อมูลจะใช้ระยะเวลาและความละเอียดในการหาข้อมูลที่น้อยกว่ามีการรับรู้ความเสี่ยงในการซื้อที่น้อยกว่ารวมไปถึงเกณฑ์ในการพิจารณาจะมีการนำเกณฑ์ในมุมมองของผู้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจคือ เกณฑ์ด้านความปลอดภัยมาร่วมเป็นเกณฑ์หลักในการพิจารณาด้วยส่วนในขั้นประสบการณ์หลังการเข้าอยู่อาศัยทั้งสองกลุ่มมีพฤติกรรมไม่แตกต่างกัน และพบว่าช่องว่างระหว่างปัจจัยที่ใช้พิจารณาในช่วงการตัดสินใจซื้อและช่วงพฤติกรรมหลังการเข้าพักอาศัยในด้านคุณภาพการบริหารงานของนิติบุคคล (วิทวัส รุ่งเรืองผล และพิชชา ฉัตรชัยพลรัตน์, 2564) การนิยมซื้อของผู้บริโภคนั้นเพราะสามารถตอบสนองความต้องการของคนในกรุงเทพมหานครได้ไม่ว่าจะเป็นความสะดวกด้านคมนาคมความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมถึงพฤติกรรมการทำงานและการใช้ชีวิตที่ต้องแข่งกับเวลาจึงทำให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครให้ความสนใจที่จะพักอาศัยอยู่คอนโดมิเนียมมากขึ้นทำให้คอนโดมิเนียมมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและมีการแข่งขันกันสูงในขณะที่ผู้บริโภคต้องมีการตัดสินใจเลือกซื้อเพื่อให้ตรงกับความต้องการของตนเองมากที่สุด (วัชรพงศ์ พงษ์สิทธิ์, 2556)

ประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่มีเท่าเดิม ที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญต่อการดำรงชีพ ธุรกิจห้องเช่าที่ใช้พื้นที่ปลูกสร้างน้อย แต่สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้ในจำนวนมาก จึงเข้ามามีบทบาทและมีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ที่เข้ามาทำงานกรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่ถูกพัฒนาด้วยปัจจัยที่หลากหลายทางด้านวัฒนธรรม เศรษฐกิจสังคม และเทคโนโลยีเพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารประเทศ กรุงเทพมหานครจึงเป็นเมืองที่ดึงดูดความสนใจให้ประชาชนอพยพเข้ามาทำงานทำ ไขว่คว้าหาคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า โอกาสทางการศึกษาและสวัสดิการทางสังคม ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภท

คอนโดมิเนียมที่ให้บริการอยู่อาศัยของประชากรที่เคลื่อนย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมากขึ้น (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2566)

จากข้อมูลดังกล่าวเบื้องต้นผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาถึงแนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม โดยบุคลากรด้านฝ่ายบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร โดยผู้วิจัยคาดหวังว่าผลการวิจัยครั้งนี้ จะนำไปประยุกต์ใช้ในการสร้างแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจต่อผู้พักอาศัยต่อไป

## 2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 2.1 เพื่อศึกษารูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร
- 2.2 เพื่อศึกษาระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร
- 2.3 เพื่อศึกษาแนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

## 3. ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

- 3.1 ทำให้ทราบถึงปัญหา อุปสรรค และการแก้ไขการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและวิธีการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุด
- 3.2 ทำให้ทราบถึงระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร
- 3.3 ทำให้ทราบถึงแนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

## 4. วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพที่ได้จากแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) และข้อมูลจากเอกสาร (Documentary Research) เพื่อ 1. ศึกษาแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร 2. ศึกษาความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และ 3. ศึกษาศึกษาแนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

#### 4.1 ประชากรและผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญใช้วิธีการคัดเลือกแบบเจาะจง (Purposive Selection) เพื่อให้มั่นใจโดยวิธีการเลือกการเจาะจงบุคคลผู้มีความสัมพันธ์คือ เป็นผู้จัดการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด และมีประสบการณ์การบริหารจัดการอาคารชุดมาแล้วไม่ต่ำกว่า 3 ปี ประกอบด้วยกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญคือ ผู้จัดการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้พักอาศัย จำนวน 10 อาคาร จำนวน 18 คน ได้แก่ผู้จัดการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 8 คน และผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมจำนวน 10 คน

#### 4.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เนื่องจากรูปแบบการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ดังนั้นเครื่องมือหลักที่ผู้วิจัยเลือกใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย เพื่อใช้เก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ และใช้ประกอบการพูดคุย สอบถาม สังเกต ในการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth Interview) เป็นการสนทนาซักถามอย่างมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ได้ข้อมูลตามที่ต้องการและตรงประเด็นมากที่สุด

#### 4.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งเป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้

1. การศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary Research) ผู้วิจัยได้ศึกษา แนวคิด ทฤษฎีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้จากหนังสือ ตำรา บทความ วารสาร เอกสารการวิจัย หรือรายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสืบค้นข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นกรอบแนวคิดในการศึกษาและประกอบการอธิบายปรากฏการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

2. การเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ โดยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) เก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) โดยใช้วิธีเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling)

3. การสังเกตการณ์แบบมีส่วนร่วม (Participant Observation) โดยการเข้าไปสังเกต วิธีการ และขั้นตอนในประเด็นเกี่ยวกับแนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารว่ามีขั้นตอนและการดำเนินงานต่าง ๆ ในขณะที่ให้บริการในลักษณะใด ซึ่งในขณะที่ทำการสังเกตจะอาศัยการสอบถามด้วยเพื่อให้เข้าใจปรากฏการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

#### 4.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษานี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการกับข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ เพื่อนำมาซึ่งการตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัย การดำเนินการในขั้นตอนนี้จึงเป็นการวิเคราะห์ผลจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ โดยใช้การวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) ซึ่งเป็นวิธีการค้นหาความรู้ที่เป็นความจริงจากผู้ที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญเป็นพิเศษในประเด็นที่ศึกษาข้อมูลที่ได้จึงเป็นเนื้อหา (Content) แบบบรรยายและพรรณนา (Descriptive Research) จากการถอดบทสนทนา และเนื้อความจากที่บันทึกไว้ ฯลฯ โดยนำมาจัดหมวดหมู่ให้เป็นระเบียบแล้วสรุปออกมาเพื่อนำเสนอผลการศึกษาแบบพรรณนามาอธิบายต่อไป

## 5. ผลการวิจัย

จากการวิจัยเรื่อง รูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร สรุปผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. เพื่อศึกษารูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษารูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีดังนี้

1. ปัญหาด้านระบบประกอบอาคาร เป็นเรื่ององค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารชุดที่ส่งผลให้เกิดการบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร ซึ่งการบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบอาคารยังขาดความรู้เรื่องพระราชบัญญัติอาคารชุด ขาดการดูแลตรวจเช็คระบบต่าง ๆ ของอาคารให้อยู่ในสภาพที่พร้อมต่อการใช้งาน ขาดการดูแลตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ อุปกรณ์ขาดความสมบูรณ์ในการใช้งาน ขาดการฝึกอบรมเจ้าของร่วมในการใช้ระบบประกอบอาคารต่าง ๆ

2. ปัญหาด้านการบริหารทั่วไป เป็นเรื่องของการควบคุมดูแลบริษัทคู่สัญญา ด้านปัญหาเรื่องการสื่อสาร ระหว่างพนักงานนิติบุคคลกับเจ้าของร่วม ปัญหาเรื่องพื้นที่จอดรถยนต์ของบุคคลภายนอกที่นารถเข้ามาจอดภายในพื้นที่คอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังมีปัญหาเรื่องของการไม่รู้กฎหมายและขาดความรู้ด้านพระราชบัญญัติอาคารชุด

3. ปัญหาด้านการบริหารจัดการเงินและการบัญชี เป็นเรื่องการทุจริตในการรับเงินค่าส่วนกลาง การควบคุมค่าใช้จ่ายให้ประหยัด โดยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีความโปร่งใส การเร่งรัดจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การที่นิติบุคคลไม่มีการติดประกาศแสดงงบสถานะทางการเงินหรือกระแสเงินสด

4. ปัญหาด้านการบริหารอาคารชุดด้านบุคลากร เป็นเรื่องของการที่ผู้ปฏิบัติงานหรือพนักงานขาดความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน บุคลากรทางด้านนี้ขาดแคลน ปัญหาเรื่องของการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ และการมอบหมายงานที่ชัดเจน นอกจากนี้ยังมีปัญหาความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติงาน

1. เพื่อศึกษาระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษารูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในด้านการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกด้านความสะอาดและด้านการสื่อสารภายในอาคาร ปัจจัยเหล่านี้เป็นสิ่งจำเป็นที่โครงการจัดเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย ซึ่งมีแตกต่างกันออกไปตามนโยบายของแต่ละโครงการ แต่โดยหลักแล้วต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งสิ่งเหล่านี้มีผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยและการตัดสินใจซื้อในที่สุด

2. ศึกษาแนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษาวิจัย แนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนี้

แนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบไปด้วย ด้านการสื่อสารภายในอาคาร ด้านการบริหารจัดการด้านความสะดวก ด้านความปลอดภัย และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจต่อการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีดังนี้

1. ด้านการสื่อสารภายในอาคาร เจ้าหน้าที่บริหารต้องพูดคุยทำความเข้าใจกับผู้พักอาศัย/ผู้มาติดต่อด้วย อธิยาศัยไมตรี ที่ยิ้มแย้ม แจ่มใส มีใจบริการ ประชาสัมพันธ์ข่าวสารต่างๆของนิติฯ ผ่านช่องทางที่นิติฯจัดให้มีขึ้น เน้นการรณรงค์ขอความร่วมมือให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ เพื่อให้ผู้อาศัยร่วมกันด้วยดี

2. ด้านการบริหารจัดการ การบริหารจัดการของผู้พักอาศัยยังเน้นการดูแลเรื่องความปลอดภัยและการให้บริการพื้นฐานที่ดี รวมถึงการสร้างสังคมที่มีความเป็นสมดุลงานและเชื่อมโยงกันอย่างเหมาะสม

3. ด้านความสะดวก เพิ่มความ เข้มงวด กวดขัน ให้พนักงานทำความสะอาด ใส่ใจ และปฏิบัติงานให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยตามมาตรฐานงานรักษาความปลอดภัย จัดให้มีระบบการรายงานผลการทำงาน การตรวจสอบ และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาด อย่างสม่ำเสมอ

4. ด้านความปลอดภัย ให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตรวจสอบเข้มงวดกรณีบุคคล (เข้า-ออก) อาคาร/เจ้าหน้าที่ฝ่ายอาคารหมั่นเดินตรวจสอบอุปกรณ์ด้านความปลอดภัยให้มีสภาพพร้อมใช้งานอย่างสม่ำเสมอ นำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยจัดการงานด้านความปลอดภัย เช่น ระบบศัลยกรรมระบบ CCTV และ ระบบสัญญาณแจ้งเตือนต่าง ๆ

5. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ฝ่ายบริหารจัดการ กำหนดให้มีการ ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ เช่น ลิฟต์ บันไดหนีไฟ สัญญาณเตือนภัย ฯลฯ การจัดพื้นที่จอดรถ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสิทธิ์ของผู้พักอาศัยตามกฎหมายของอาคารชุด ใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยแจ้งเตือน พื้นที่จอดรถว่าง และ มอบหมายให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยช่วยอำนวยความสะดวกเรื่องการจอดรถแก่ผู้พักอาศัย

## 6. สรุปผลการวิจัย

จากการวิจัยเรื่อง รูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร สรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

การบริหารจัดการของผู้พักอาศัยยังเน้นการดูแลเรื่องความปลอดภัยและการให้บริการพื้นฐานที่ดี รวมถึงการสร้างสังคมที่มีความเป็นสมดุลงานและเชื่อมโยงกันอย่างเหมาะสม เพื่อให้ทุกคนมีโอกาสในการเข้าถึงทรัพยากรและบริการต่าง ๆ อย่างเท่าเทียม นอกจากนี้ การบริหารจัดการผู้พักอาศัยยังต้องพิจารณาถึงการพัฒนายั่งยืนและการจัดการเศรษฐกิจในพื้นที่ด้วย เพื่อให้มีความเจริญก้าวหน้าและมั่นคงในระยะยาว ในการดำเนินงานด้านการบริหารจัดการผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนราชการและองค์กรที่เกี่ยวข้องจะต้องร่วมมือกันอย่างเป็นระบบ เพื่อให้มีผลการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างเหมาะสมและเป็นรูปธรรม โดยมีปัญหาต่าง ๆ นำมาดังนี้

1. ปัญหาด้านระบบประกอบอาคาร เป็นเรื่ององค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารชุด ที่ส่งผลให้เกิดการบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร ซึ่งการบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบอาคารยังขาดความรู้เรื่องพระราชบัญญัติอาคารชุด ขาดการดูแลตรวจสอบเช็คระบบต่าง ๆ ของอาคารให้อยู่ในสภาพที่พร้อมต่อการใช้งาน ขาดการดูแลตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ อุปกรณ์ขาดความสมบูรณ์ในการใช้งาน ขาดการฝึกอบรมเจ้าของร่วมในการใช้ระบบประกอบอาคารต่าง ๆ

2. ปัญหาด้านการบริหารทั่วไป เป็นเรื่องของการควบคุมดูแลบริษัทคู่สัญญา ด้านปัญหาเรื่องการสื่อสาร ระหว่างพนักงานนิติบุคคลกับเจ้าของร่วม ปัญหาเรื่องพื้นที่จอดรถยนต์ของบุคคลภายนอกที่นำรถเข้ามาจอดภายในพื้นที่คอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังมีปัญหาเรื่องของการไม่รู้กฎหมายและขาดความรู้ด้านพระราชบัญญัติอาคารชุด

3. ปัญหาด้านการบริหารจัดการเงินและการบัญชี เป็นเรื่องการทุจริตในการรับเงินค่าส่วนกลาง การควบคุมค่าใช้จ่ายให้ประหยัด โดยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีความโปร่งใส การเร่งรัดจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การที่นิติบุคคลไม่มีการติดประกาศแสดงงบสถานะทางการเงินหรือกระแสเงินสด

4. ปัญหาด้านการบริหารอาคารชุดด้านบุคลากร เป็นเรื่องของการที่ผู้ปฏิบัติงานหรือพนักงานขาดความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน บุคลากรทางด้านนี้ขาดแคลน ปัญหาเรื่องของการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ และการมอบหมายงานที่ชัดเจน นอกจากนี้ยังมีปัญหาความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติงาน สอดคล้องกับการศึกษาผลงานวิจัยของ กุลสรรา เพล่งศรีเกิด และไพโรจน์ เกิดสมุทร พบว่า ได้ศึกษาคุณภาพการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุด ลาซาลพาร์ค อาคาร A สุขุมวิท 105 ผลการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดลาซาลพาร์คอาคาร A สุขุมวิท 105 มีความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพการให้บริการ ในภาพรวมมีคุณภาพการให้บริการอยู่ในระดับดี

เมื่อพิจารณาคุณภาพการให้บริการ 5 ด้าน ได้แก่ ด้านการให้ความเชื่อมั่นแก่ผู้รับบริการ ด้านความเป็นรูปธรรมของการบริการ ด้านการตอบสนองความต้องการของผู้รับบริการ ด้านการเอาใจใส่ต่อผู้รับบริการ และด้านความน่าเชื่อถือไว้วางใจได้ พบว่า ทุกด้านมีคุณภาพการให้บริการอยู่ในระดับดี ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุด ลาซาลพาร์ค อาคาร A สุขุมวิท 105 ที่มีเพศ การศึกษา อายุอาชีพ รายได้ และสถานภาพต่างกัน มีความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพการ ให้บริการในภาพรวมไม่แตกต่างกัน แต่ผู้พักอาศัย ที่มีอายุ อาชีพ รายได้ และสถานภาพต่างกัน มีความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพการให้บริการรายด้านแตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 พร้อมทั้งสอดคล้องกับผลงานวิจัยของ สุวัฒน์ แซ่ตั้ง พบว่า ได้ศึกษาปัจจัยที่มีความพึงพอใจ ในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินี ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินีในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เฉพาะชุมชนที่มี ขนาดใหญ่กว่า 500 ห้องชุดขึ้นไปมี 8 ปัจจัยเรียงตามอิทธิพลที่ส่งผลต่อความพึงพอใจจากมากไปน้อย การบริหารความปลอดภัยการบริหารคุณภาพชีวิตการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนงานระบบและ สำนักงานนิติ การบริหารสภาพแวดล้อมในชุมชน การจัดการบริการให้กับห้องชุด การบริหาร ผู้เกี่ยวข้องการบริหารงบประมาณ การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่จอดรถและร้านค้า ตามลำดับ ในส่วนของลักษณะทางประชากรศาสตร์ที่แตกต่างกันในด้านเพศ อายุ อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อ ครอบครัว ระยะเวลาที่พักอาศัย จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกัน และประเภทของการพักอาศัย ผลการวิจัยพบว่า เพศ อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อครอบครัว และประเภทของการพักอาศัยที่แตกต่างกันไม่มีผลต่อความพึงพอใจโดยรวมในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินีขนาด 500 ห้องชุดขึ้นไป ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในขณะที่อายุที่แตกต่างกันมีผลต่อความพึงพอใจแตกต่างกัน โดยถ้าอายุมากกว่า 60 ปี ความพึงพอใจจะต่ำกว่ากลุ่มที่อายุน้อยกว่า 60 ปี สำหรับระยะเวลาที่พัก อาศัยในชุมชนที่แตกต่างกัน โดยถ้าระยะเวลาอยู่อาศัยในชุมชนมากกว่า 5 ปี จะมีความพึงพอใจใน การให้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินีน้อยกว่าอยู่อาศัยน้อยกว่า 5 ปี และจำนวนสมาชิกที่พักอาศัย อยู่ร่วมกันมากกว่า 3 คนขึ้นไปมีผลต่อความพึงพอใจโดยรวมในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ลุมพินีน้อยกว่าจำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกันน้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 คน

## 7. อภิปรายผลการวิจัย

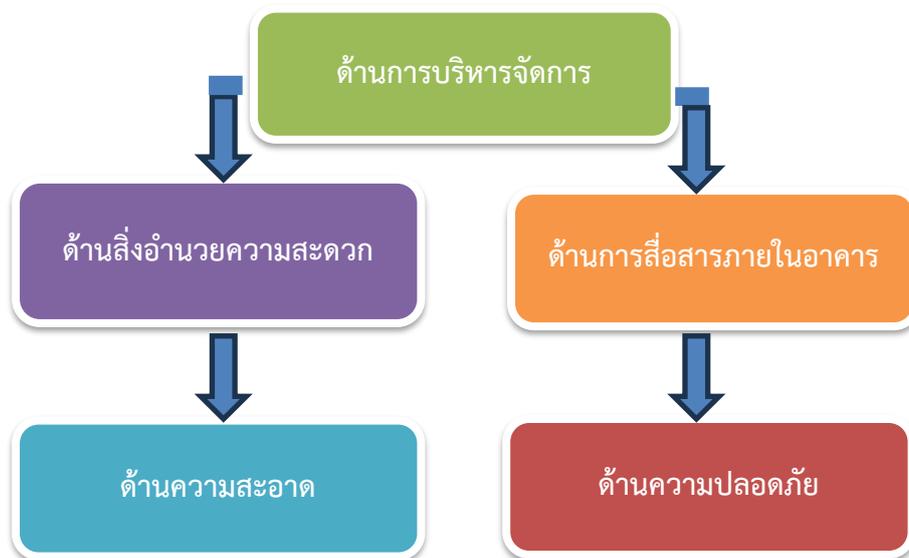
ผลการวิจัยเรื่อง รูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยใน เขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีประเด็นที่สำคัญสามารถนำมาอภิปรายผลได้ ดังนี้

รูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขต กรุงเทพมหานคร ผู้จัดการอาคารนิติบุคคลอาคารชุดได้เสนอแนวทางไว้ 7 แนวทาง คือ 1. บริหาร จัดการให้เป็นไปตามกฎหมาย 2. จัดลำดับความสำคัญของปัญหาและความต้องการของผู้พักอาศัยรับ

ฟังปัญหาและลงมือทำ/ร่วมมือแก้ไขปัญหาโดยเร่งด่วน รวดเร็ว และทันต่อสถานการณ์ 3. ต้องบริการด้วยใจ (service mind) ยิ้มแย้มแจ่มใสพร้อมดูแล และให้คำปรึกษาช่วยเหลือ 4. ต้องทำการประชาสัมพันธ์ข่าวสารข้อมูลความเคลื่อนไหวเกี่ยวกับกิจกรรมของอาคารชุดให้ผู้พักอาศัยเข้าใจถึงการปฏิบัติตนในการอยู่ร่วมกันและการปฏิบัติตามกฎระเบียบ 5. ใช้กิจกรรมสร้างสัมพันธ์ความเข้าใจอันดีระหว่างกัน 6. ทำแผนพัฒนา ตรวจสอบบำรุงรักษา ประเมินผลสาธารณูปโภคต่างๆ ให้มีความปลอดภัยและมีความพร้อมในการใช้งานอย่างสม่ำเสมอ และ 7. อบรมเพิ่มทักษะให้กับเจ้าหน้าที่ทุกภาคส่วนในด้านการบริหารจัดการ

สามารถสรุปองค์ความรู้จากการวิจัยเรื่อง “รูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร” ได้ดังนี้

การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีความสำคัญในการดูแลและบริหารจัดการเรื่องต่างๆ ภายในอาคารชุด เช่น การซ่อมแซมบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก, การจัดการเรื่องการเงิน, การปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ รวมไปถึงการสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับผู้พักอาศัย ในกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นเมืองที่มีอาคารชุดจำนวนมาก การจัดการที่มีประสิทธิภาพจะส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอย่างมาก



ภาพที่ 1 องค์ความรู้จากการวิจัย

## วารสารสถาบันวิจัยญาณสังวร ปีที่ 15 ฉบับที่ 2 (กรกฎาคม - ธันวาคม 2567) 79

แนวทางการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบไปด้วย ด้านการสื่อสารภายในอาคาร ด้านการบริหารจัดการ ด้านความสะอาด ด้านความปลอดภัย และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจต่อรูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีดังนี้

1. ด้านการสื่อสารภายในอาคาร เจ้าหน้าที่บริหารต้องพูดคุยทำความเข้าใจกับผู้พักอาศัย/ผู้มาติดต่อด้วย อธิบายชี้แจงที่ยิ้มแย้ม แจ่มใส มีใจบริการ ประชาสัมพันธ์ข่าวสารต่างๆของนิติฯ ผ่านช่องทางที่นิติฯจัดให้มีขึ้น เน้นการรณรงค์ขอความร่วมมือให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยร่วมกันด้วยดี

2. ด้านการบริหารจัดการ การบริหารจัดการของผู้พักอาศัยยังเน้นการดูแลเรื่องความปลอดภัยและการให้บริการพื้นฐานที่ดี รวมถึงการสร้างสังคมที่มีความเป็นสมดุลงานและเชื่อมโยงกันอย่างเหมาะสม

3. ด้านความสะอาด เพิ่มความ เข้มงวด กวดขัน ให้พนักงานทำความสะอาด ใส่ใจ และปฏิบัติงานให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยตามมาตรฐานงานรักษาความสะอาด จัดให้มีระบบการรายงานผลการทำงาน การตรวจสอบ และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

4. ด้านความปลอดภัย ให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตรวจสอบเข้มงวดกรณีบุคคล (เข้า-ออก) อาคาร/เจ้าหน้าที่ฝ่ายอาคารหมั่นเดินตรวจสอบอุปกรณ์ด้านความปลอดภัยให้มีสภาพพร้อมใช้งานอย่างสม่ำเสมอ นำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยจัดการงานด้านความปลอดภัย เช่น ระบบศัลยกรรมการตรวจจับ CCTV และ ระบบสัญญาณแจ้งเตือนต่าง ๆ

5. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ฝ่ายบริหารจัดการ กำหนดให้มีการ ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆให้ผู้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ เช่น ลิฟต์ บันไดหนีไฟ สัญญาณเตือนภัย ฯลฯ การจัดพื้นที่จอดรถ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสิทธิ์ของผู้พักอาศัยตามกฎระเบียบของอาคารชุด ใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยแจ้งเตือน พื้นที่จอดรถว่าง และ มอบหมายให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยช่วยอำนวยความสะดวกเรื่องจอดรถแก่ผู้พักอาศัย

### 8. ข้อเสนอแนะ

#### 8.1 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง รูปแบบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนี้

8.1.1 ผู้บริหารอาคารชุดควรจัดทำแผนการพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ตอบสนองความพึงพอใจของผู้พักอาศัย โดยเฉพาะปัจจัยทั้ง 5 ด้านได้แก่ด้านความปลอดภัย ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านความสะอาด ด้านการสื่อสารภายในอาคาร ด้วยการสร้างความมั่นใจและเชื่อมั่นในการให้บริการที่เป็นรูปธรรมอย่างชัดเจนในทุกๆด้าน

8.1.2 ผู้บริหารอาคารต้องเน้นการมีปฏิสัมพันธ์กับผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดโดยอาจจัดตั้ง เจ้าหน้าที่ลูกค้าสัมพันธ์ที่มีจิตบริการคอยรับฟังปัญหาข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะจากผู้พักอาศัยใน

อาคารชุดเพื่อแก้ปัญหาทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และให้ความสำคัญกับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ โดยต้องนำมาทบทวนและปรับปรุงพัฒนาให้ดียิ่งขึ้นอยู่ตลอดเวลา

### 8.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ปฏิบัติ

8.2.1 ภาครัฐควรต้องสร้างระบบการสื่อสารที่สามารถทำให้ผู้พักอาศัยในอาคารชุดมีความเข้าใจที่ถูกต้องและตรงกัน

8.2.2 ภาครัฐควรอำนวยความสะดวกและจัดการด้านบริการในทุกด้านให้ได้มีรูปแบบตามที่สิทธิของผู้พักอาศัยพึงมีพึงได้และเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

### 8.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยต่อไป

8.3.1 ควรมีการศึกษาเจาะลึกในแต่ละประเด็นปัญหาการวิจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในอาคารชุดหรือโครงการพักอาศัยแบบอื่น เพื่อจะได้มีองค์ความรู้ใหม่เพิ่มมากขึ้นอันจะเป็นประโยชน์ต่อทั้งภาคธุรกิจและส่วนผู้บริโภค

8.3.2 ควรมีการศึกษาถึงจุดอ่อน จุดแข็งของงานวิจัยเพื่อการพัฒนาปรับปรุงให้ดีขึ้น เพื่อให้ผลของการทำวิจัยมีส่วนในการพัฒนาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในห้องชุด สามารถแก้ปัญหาได้อย่างสอดคล้องกับความต้องการของเจ้าของร่วมและหรือผู้เช่าพักอาศัย

## 9. บรรณานุกรม

- กุลสรรา เปล่งศรีเกิด และไพโรจน์ เกิดสมุทร. (2560). คุณภาพการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุด  
ลาซาลพาร์คอาคาร A สุขุมวิท 105. *วารสารวิชาการเซาธ์อีสท์บางกอก*, 3(2), 30-39.
- พรรณรัตน์ หารารักษ์. (2562). *กลยุทธ์ในการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาบริษัท พกษา  
เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต)*.จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร
- วรรงค์กร เดชวัฒน์. (2559). *ระดับความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อระบบการให้บริการของ  
คอนโดมิเนียมในเขตมาบียงพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง*. บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการจัดการธุรกิจโลก วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา, ชลบุรี
- วัชรพงศ์ พงษ์สิทธิ์. (2556). *พฤติกรรมและความสัมพันธ์ของปัจจัยการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม  
กรณีศึกษา คอนโดมิเนียมลุมพินีคอนโดทาวน์โครงการบดินทรเดชา-รามคำแหง  
(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต)*. มหาวิทยาลัยศิลปากร, กรุงเทพมหานคร
- วิทวัส รุ่งเรืองผล และพิชชา ฉัตรชัยพลรัตน์. (2564). พฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของกลุ่ม  
ลูกค้า Generation Y. *วารสารสังคมวิจัยและพัฒนา*, 3(3),1-26.
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย .(2566). *เผยผลสำรวจ กรุงเทพฯ ศูนย์รวมด้านเศรษฐกิจของไทยและอาเซียน  
(ออนไลน์)*. สืบค้น 24 ตุลาคม 2567, จาก [www.mfa.go.th/asean/th/news/2352/32963](http://www.mfa.go.th/asean/th/news/2352/32963)

สุริยา หาญพานิช. (2557). การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภภักดิ์ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ (ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร

สุวัฒนา แซ่ตั้ง. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินี. บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการเชิงกลยุทธ์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

อดุลย์ จาตุรงค์กุล (2558). กลยุทธ์การตลาด (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

## 10. คำขอบคุณ

งานวิจัยฉบับนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณประพัฒน์ หาญพานิชกิจ Assistant Vice President ฝ่ายบริการและลูกค้าสัมพันธ์บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และผู้ทรงคุณวุฒิทั้งที่เป็นเจ้าของโครงการและผู้จัดการอาคารนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่ให้ข้อมูลทั้งข้อมูลในการสัมภาษณ์เชิงลึกและข้อมูลในการตอบแบบสอบถาม และที่ขาดไม่ได้ คือ ผู้เขียนเจ้าของผลงานทั้งเอกสาร หนังสือ ตำรา และงานวิจัยทั้งหลาย รวมถึงผู้ทรงคุณวุฒิตรวจสอบเครื่องมือวิจัยที่ปรึกษาที่ให้คำแนะนำในการทำวิจัยครั้งนี้ และให้ความร่วมมือผู้วิจัยด้วยดีตลอดการวิจัย ขอขอบคุณ กองบรรณาธิการวารสารสถาบันวิจัย ที่รับเผยแพร่ผลงานวิจัยฉบับนี้