

## บทที่ 6

### สรุปปัญหาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงในครั้งนี ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลจากอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งถูกเลือกมาเป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาจำนวน 8 โครงการ โครงการเหล่านี้ตั้งอยู่ในบริเวณ ถนนสุขุมวิท, ถนนสีลมและถนนสาทร, ถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนพหลโยธิน อันเป็นบริเวณที่มีอาคารชุดประเภทดังกล่าวอยู่อย่างหนาแน่น ในแต่ละโครงการผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล อย่างละเอียดในด้านการลงทุนของโครงการทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ตลอดจนทัศนคติที่ผู้อยู่อาศัยมีต่อทรัพย์สินส่วนกลางในด้านต่าง ๆ โดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่การสัมภาษณ์โดยตรงกับผู้จัดการอาคารชุดโครงการ การแจกแบบสอบถามความคิดเห็นและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ตลอดจน การสอบถามและขอข้อมูลจากเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทั้งหน่วยงานราชการและเอกชน

ผลการวิเคราะห์ที่ได้จากการสรุปข้อมูลต่าง ๆ ที่เก็บรวบรวมมาได้แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. ส่วนของการลงทุนในอาคารชุด
2. ส่วนของความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลทั้ง 2 ส่วน มาทำการวิเคราะห์ร่วมกันเพื่อให้ได้ผลสรุปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ โดยมีรายละเอียดของการสรุปผลการวิจัยด้านการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง ดังต่อไปนี้

1. โครงการ สีส้ม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม  
ส่วนของการลงทุน

อันดับ  
(มาก->น้อย)

ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง	พศ. 2524-2527	
จำนวนพื้นที่รวมของโครงการ	2 ไร่ 72.3 ตารางวา	
งบประมาณเงินลงทุนรวมของโครงการ	340,087,700 บาท	(3)
ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในท้องที่ โดยเฉลี่ย	35,600 บาท/ตรม.	(2)
อัตราส่วนร้อยละของจำนวนพื้นที่ส่วนกลาง ต่อจำนวนพื้นที่ก่อสร้างรวม	37.94%	(5)
อัตราส่วนร้อยละของการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อการลงทุนรวม	26.59%	(6)

ส่วนของการความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย (กลุ่มตัวอย่าง)

ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย (7)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับปานกลาง --> น้อย --> มาก

ในสัดส่วนร้อยละ 58.58 : 34.32 : 7.10 ตามลำดับ

ความคิดเห็นต่อส่วนพาณิชยกรรม (4)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับ น้อย --> ปานกลาง --> มาก

ในสัดส่วนร้อยละ 48.72 : 41.02 : 10.26 ตามลำดับ

ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม (6)

ประกอบด้วยกีฬาและกิจกรรม 2 ประเภท จากตัวอย่าง 9 ประเภท  
คิดเป็นร้อยละ 22.22

ความคิดเห็นต่อส่วนพื้นที่สีเขียว (3)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับน้อย --> ปานกลาง ในสัดส่วนร้อยละ  
57.14 : 42.86 ตามลำดับ

## สรุปผลการวิเคราะห์

โครงการดังกล่าวเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลานานแล้ว ปัจจุบันมีราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในท้องชุดอยู่ในเกณฑ์สูง เนื่องจากสถานที่ตั้งอยู่บริเวณระหว่างสีลมและสุรวงศ์ อันเป็นย่านธุรกิจสำคัญ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีราคาที่ดินสูงมาก อัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลางและการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อพื้นที่และการลงทุนทั้งหมดไม่อยู่ในเกณฑ์สูงมากนัก เป็นผลให้ความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดแห่งนี้ที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด อยู่ในระดับปานกลางและระดับน้อยเป็นส่วนใหญ่

2. โครงการบ้านสาทร

กันดั้ม

ส่วนของการลงทุน

ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง	พศ. 2532-2535	
จำนวนพื้นที่รวมของโครงการ	1 ไร่ 2 งาน	
งบประมาณเงินลงทุนรวมของโครงการ	319,037,140 บาท	(5)
ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในท้องชุด	26,062 บาท/ตรม.	(5)
อัตราส่วนร้อยละของจำนวนพื้นที่ส่วนกลางต่อจำนวนพื้นที่ก่อสร้างรวม	37.78%	(6)
อัตราส่วนร้อยละของการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวม	28.44	(4)

ส่วนของความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย (กลุ่มตัวอย่าง)

ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย (6)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับปานกลาง --> น้อย --> มาก  
ในสัดส่วนร้อยละ 61.83 : 33.33 : 4.84 ตามลำดับ

ความคิดเห็นต่อส่วนพาณิชยกรรม (2)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับ ปานกลาง --> น้อย --> มาก  
ในสัดส่วนร้อยละ 73.44 : 23.44 : 3.12 ตามลำดับ

ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม (3)

ประกอบด้วยกีฬาและกิจกรรม 4 ประเภทจาก ตัวอย่าง 9 ประเภทคิดเป็นร้อยละ 44.44

ความคิดเห็นต่อส่วนที่พบที่สี่ (4)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับน้อย --> ปานกลาง ในสัดส่วน ร้อยละ 59.09 : 40.91 ตามลำดับ

### สรุปผลการวิเคราะห์

โครงการดังกล่าวเป็นโครงการใหม่ สร้างเสร็จในปี 2535 ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยเต็มโครงการแล้ว เนื่องจากมีสถานที่ตั้งเหมาะสม ตั้งอยู่ในซอยริมถนนสาทร ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและหน่วยงานของต่างประเทศเป็นจำนวนมาก ดังนั้นผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงเป็นชาวต่างประเทศ ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวม อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในส่วนพาณิชยกรรม ส่วนกีฬาและกิจกรรมและส่วนพื้นที่สีเขียวอยู่ในระดับมากพอสมควรเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการตัวอย่างอื่น ๆ ส่วนความพอใจต่อส่วนพักอาศัยต่ำกว่าเกณฑ์โดยเฉลี่ยเล็กน้อย ซึ่งอาจมีสาเหตุมาจากการเป็นโครงการใหม่มีราคาขายสูงทำให้ผู้อยู่อาศัยคาดหวังไว้ค่อนข้างสูงกว่าโครงการตัวอย่างอื่น ๆ ที่เสร็จมาเป็นเวลานานแล้ว

### 3. โครงการศภาคการ

#### ส่วนของการลงทุน

ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง	พศ. 2526-2530	
จำนวนพื้นที่รวมของโครงการ	1 ไร่ 1 งาน 26 ตารางวา	
งบประมาณเงินลงทุนรวมของโครงการ	375,415,000 บาท	(2)
ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	24,667 บาท/ตรม.	(8)
อัตราส่วนร้อยละของจำนวนพื้นที่ส่วนกลาง		
ต่อจำนวนพื้นที่ก่อสร้างรวม	55.35%	(1)
อัตราส่วนร้อยละของการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง		
ต่อการลงทุนรวม	36.67%	(2)

ส่วนของความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย (กลุ่มตัวอย่าง)

ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย (1)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับ ปานกลาง --> มาก --> น้อย  
ในสัดส่วนร้อยละ 46.78 : 31.00 : 22.22 ตามลำดับ

ความคิดเห็นต่อส่วนพาณิชยกรรม (5)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับ น้อย --> ปานกลาง --> มาก ใน  
สัดส่วน 52.54 : 44.07 : 3.39 ตามลำดับ

ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม (2)

ประกอบด้วยกีฬาและกิจกรรม 5 ประเภทจากตัวอย่าง 9 ประเภทคิด  
เป็นร้อยละ 55.55

ความคิดเห็นต่อส่วนพื้นที่สีเขียว (2)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับน้อย --> ปานกลาง ในสัดส่วน  
ร้อยละ 51.35 : 48.65 ตามลำดับ

สรุปผลการวิเคราะห์

โครงการศุภาคาร ดำเนินการมาเป็นเวลานานพอสมควรแล้ว สถานที่  
ตั้งเหมาะกับการอยู่อาศัยและการเดินทางไปทำงานมาก ราคาประเมินกรรมสิทธิ์  
ในห้องชุดไม่สูงนัก เนื่องจากราคาที่ดินค่อนข้างถูกกว่าบริเวณสีลมหรือสุขุมวิท  
ศุภาคารเป็นโครงการที่มีอัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลางและการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง  
ต่อพื้นที่และการลงทุนรวมสูงมาก เป็นผลให้ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในทรัพย์สินส่วน  
กลางในส่วนพักอาศัย, ส่วนกีฬาและกิจกรรมและส่วนพื้นที่สีเขียวอยู่ในเกณฑ์ที่สูง  
กว่าโครงการอื่นมาก สำหรับในส่วนพาณิชยกรรมค่อนข้างมีปัญหาในการบริหารและ  
ดำเนินการทำให้ความพอใจในส่วนดังกล่าวไม่สูงเท่าที่ควร

4. โครงการ แกรนด์วิลล์ เอ็นส์ 2

ส่วนของการลงทุน

ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง	พศ. 2523-2525
จำนวนพื้นที่รวมของโครงการ	1 ไร่ 2 งาน
งบประมาณเงินลงทุนรวมของโครงการ	319,524,910 บาท
ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	29,714 บาท/ตรม. (3)

กิตติภาพส่วนร้อยละของจำนวนพื้นที่ส่วนกลาง		
ต่อจำนวนพื้นที่ก่อสร้างรวม	34.61%	(8)
อัตราส่วนร้อยละของการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง		
ต่อการลงทุนรวม	20.17%	(8)

#### ส่วนของความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย (กลุ่มตัวอย่าง)

ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย (4)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับ ปานกลาง --> น้อย --> มาก ใน สัดส่วนร้อยละ 69.06 : 26.62 : 4.32 ตามลำดับ

ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม (5)

ไม่มีส่วนพาณิชยกรรม

ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม (5)

ประกอบด้วยกีฬาและกิจกรรม 3 ประเภทจากตัวอย่าง 9 ประเภทคิด เป็นร้อยละ 33.33

ความคิดเห็นต่อส่วนพื้นที่สีเขียว (7)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับน้อย --> ปานกลาง ใน สัดส่วนร้อยละ 81.25 : 18.75 ตามลำดับ

#### สรุปผลการวิเคราะห์

โครงการดังกล่าว เริ่มดำเนินการก่อนโครงการตัวอย่างอื่น ๆ ในช่วง ยุคแรก ๆ ของอาคารชุด ปัจจุบันมีราคาประเมินกรรมสิทธิ์เพิ่มสูงขึ้นมาก แต่มี อัตราส่วนทั้งหมด ต่ำที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงดังกล่าว ผู้ลงทุนมิได้ให้ความสำคัญ ต่อทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการมากเท่าที่ควร ดังนั้นจึงส่งผลให้ ความพอใจของผู้อยู่อาศัยในส่วนพื้นที่สีเขียวอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม ความพอใจ ในส่วนพักอาศัยและส่วนกีฬาและกิจกรรมก็ยังคงอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากผู้จัด การอาคารชุดมีความเอาใจใส่ในการบำรุงรักษาอาคารชุด และดูแลผู้อยู่อาศัยเป็น อย่างดี ทำให้การอยู่อาศัยเป็นไปอย่างราบรื่นไม่ประสบปัญหาใด ๆ

## 5. โครงการ พาร์ค พาวิลเลียน

### ส่วนของการลงทุน

ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง	พศ. 2532-2534	
จำนวนพื้นที่รวมของโครงการ	1 ไร่ 2 งาน 12 ตารางวา	
งบประมาณเงินลงทุนรวมของโครงการ	250,397,040 บาท	(4)
ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในท้องที่	24,094 บาท/ตรม.	(7)
อัตราส่วนร้อยละของจำนวนพื้นที่ส่วนกลาง		
ต่อจำนวนพื้นที่ก่อสร้างรวม	36.80%	(7)
อัตราส่วนร้อยละของการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง		
ต่อการลงทุนรวม	27.27%	(5)

### ส่วนของการความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย (กลุ่มตัวอย่าง)

#### ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย (8)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับน้อย --> ปานกลาง --> มาก  
ในสัดส่วนร้อยละ 48.79 : 37.19 : 14.02 ตามลำดับ

#### ความคิดเห็นต่อส่วนพาณิชย์กรรม (3)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับปานกลาง --> น้อย --> มาก  
ในสัดส่วน 49.18 : 46.62 : 8.20 ตามลำดับ

#### ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม (6)

ประกอบด้วยกีฬาและกิจกรรม 2 ประเภทจากทั้งหมด 9 ประเภทคิด  
เป็นร้อยละ 22.22

#### ความคิดเห็นต่อส่วนพื้นที่สีเขียว (8)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับน้อย--> ปานกลาง ในสัดส่วนร้อยละ  
90.91 : 9.09 ตามลำดับ

### สรุปผลการวิเคราะห์

โครงการดังกล่าว จดทะเบียนและเริ่มดำเนินการเมื่อ 2 ปีที่แล้ว  
ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ท้องที่ต่ำไม่สูง เพราะอยู่บริเวณถนนพหลโยธิน ซึ่งราคาที่ดินยังไม่สูงเท่าในเขต CBD แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าเป็นโครงการใหม่ที่มีอัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลางและการลงทุนทั้งหมดอยู่ในเกณฑ์ไม่สูงเท่าที่ควร ทำให้ความพอใจ

ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยอยู่ในอันดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์เฉลี่ยของโครงการตัวอย่างอื่น ๆ มีเพียงส่วนพาณิชย์กรรมที่ความพอใจอยู่ในอันดับดีพอสมควร เนื่องจากมีร้านอาหาร และบริการบางประเภทอยู่ภายในอาคารชุด ในขณะที่บางอาคารชุดมิได้จัดให้มีส่วนพาณิชย์กรรมเพราะมองไม่เห็นความสำคัญหรือเห็นว่าบริเวณใกล้เคียงอาคารชุดมีอย่างเพียงพอแล้ว

#### 6. โครงการ ประสานมิตรคอนโดมิเนียม

##### ส่วนของการลงทุน

ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง	พศ. 2524-2526	
จำนวนพื้นที่รวมของโครงการ	3 งาน 29.3 ตารางวา	
งบประมาณเงินลงทุนรวมของโครงการ	56,819,000 บาท	(8)
ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	25,714 บาท/ตรม.	(6)
อัตราส่วนร้อยละของจำนวนพื้นที่ส่วนกลาง		
ต่อจำนวนพื้นที่ก่อสร้างรวม	38.37%	(4)
อัตราส่วนร้อยละของการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง		
ต่อการลงทุนรวม	20.38%	(7)

##### ส่วนของความคิดเห็นของผู้อาศัย (กลุ่มตัวอย่าง)

###### ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย (5)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับปานกลาง --> น้อย --> มาก ในสัดส่วนร้อยละ 65.04 : 26.02 : 8.94 ตามลำดับ

###### ความคิดเห็นต่อส่วนพาณิชย์กรรม

ไม่มีส่วนพาณิชย์กรรม

###### ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม (8)

ประกอบด้วยกีฬาและกิจกรรม 1 ประเภทจากทั้งหมด 9 ประเภทคิดเป็นร้อยละ 11.11

###### ความคิดเห็นต่อส่วนพื้นที่สีเขียว (6)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับน้อย --> ปานกลาง ในสัดส่วนร้อยละ 65.38 : 34.62 ตามลำดับ



## สรุปผลการวิเคราะห์

โครงการดังกล่าว เป็นอาคารชุดที่มีขนาดเล็ก เนื่องจากมีพื้นที่ค่อนข้างน้อยและมีจำนวนชั้นเพียง 8 ชั้น ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่สูงนักสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ต่อพื้นที่รวมอยู่ในอันดับปานกลาง แต่ถ้าพิจารณาอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อการลงทุนรวมจะค่อนข้างต่ำกว่าที่ควรทั้งนี้เนื่องจากอาคารชุดแห่งนี้ มีบริเวณที่จอดรถค่อนข้างมาก เมื่อเทียบเป็นอัตราส่วนกับพื้นที่การก่อสร้างรวม ซึ่งต้นทุนการก่อสร้างที่จอดรถจะต่ำกว่าต้นทุนในการก่อสร้างส่วนที่อยู่อาศัยของอาคารชุด ทำให้เมื่อคำนวณการลงทุนออกมาแล้ว ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางซึ่งรวมถึงที่จอดรถด้วย จึงค่อนข้างจะต่ำ และไม่สอดคล้องกับอัตราส่วนด้านพื้นที่ และด้วยสาเหตุดังกล่าว ทำให้พื้นที่ส่วนกลางในส่วนอื่น ๆ ของอาคารชุดเหลือน้อยลง เป็นผลให้ความพอใจของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์เฉลี่ย รวมทั้งไม่มีส่วนพณิชยกรรม

7. โครงการ ริเวอร์เฮาส์ส่วนของการลงทุน

ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง	พศ. 2524-2527	
จำนวนพื้นที่รวมของโครงการ	4 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา	
งบประมาณเงินลงทุนรวมของโครงการ	262,612,760 บาท	(6)
ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	38,000 บาท/ตรม.	(1)
อัตราส่วนร้อยละของจำนวนพื้นที่ส่วนกลาง		
ต่อจำนวนพื้นที่ก่อสร้างรวม	53.80%	(2)
อัตราส่วนร้อยละของการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง		
ต่อการลงทุนรวม	38.88%	(1)

ส่วนของการความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย (กลุ่มตัวอย่าง)

## ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย ( 3 )

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับปานกลาง --> มาก --> น้อย ในสัดส่วน 68.38 : 16.18 : 15.44 ตามลำดับ

## ความคิดเห็นต่อส่วนพณิชยกรรม

ไม่มีส่วนพณิชยกรรม

## ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม ( 3 )

ประกอบด้วยกีฬาและกิจกรรม 4 ประเภทจากทั้งหมด 9 ประเภทคิด  
เป็นร้อยละ 44.44

ความคิดเห็นต่อส่วนพื้นที่สีเขียว (1)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับปานกลาง--> น้อย ในสัดส่วนร้อยละ  
55.56 : 44.44 ตามลำดับ

สรุปผลการวิเคราะห์

โครงการริเวอร์เอน์ส เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 มีทำเลที่ตั้ง  
เหมาะกับการพักผ่อนอย่างมาก บริเวณโครงการมีพื้นที่เป็นจำนวนมาก ทำให้ราคา  
ประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการดังกล่าวสูงมาก นอกจากนั้นโครงการดัง  
กล่าวมีอัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลางและการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อพื้นที่อาคาร  
ลงทุนรวมอยู่ในเกณฑ์ที่สูงมากเช่นเดียวกัน เป็นผลให้ความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อ  
ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์ที่สูง โดยเฉพาะในส่วนพื้นที่สีเขียวซึ่งโครง  
การจัดให้มีภายในบริเวณอย่างมากมาตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย แต่เนื่อง  
จากเป็นอาคารชุดในยุคแรกจึงไม่มีส่วนพาณิชย์กรรม อีกทั้งส่วนกีฬาและกิจกรรมมี  
น้อยประเภท เมื่อพิจารณาถึงพื้นที่ส่วนกลางซึ่งมีเป็นจำนวนมากกว่าโครงการอื่นๆ

## 8. โครงการ เดอะฟิฟตีฟิฟท์

### ส่วนของการลงทุน

ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง	พ.ศ. 2533-2535	
จำนวนพื้นที่รวมของโครงการ	1 ไร่ 2 งาน 59 ตารางวา	
งบประมาณเงินลงทุนรวมของโครงการ	542,790,260 บาท	(1)
ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	27,606 บาท/ตรม.	(4)
อัตราส่วนจำนวนพื้นที่ส่วนกลาง		
ต่อจำนวนพื้นที่ก่อสร้างรวม	41.52%	(3)
อัตราส่วนร้อยละการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง		
ต่อการลงทุนรวม	29.21%	(3)

ส่วนของความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย (กลุ่มตัวอย่าง)

ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย (2)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับปานกลาง --> มาก --> น้อย ใน  
สัดส่วนร้อยละ 58.58 : 21.89 : 19.53 ตามลำดับ

ความคิดเห็นต่อส่วนพาณิชยกรรม (1)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับปานกลาง --> มาก --> น้อย ใน  
สัดส่วนร้อยละ 62.96 --> 22.22 --> 14.82 ตามลำดับ

ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม (1)

ประกอบด้วยกีฬาและกิจกรรม 7 ประเภทจากทั้งหมด 9 ประเภทคิด  
เป็นร้อยละ 77.78

ความคิดเห็นต่อส่วนพื้นที่สีเขียว (5)

กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในระดับน้อย --> ปานกลาง ในสัดส่วน  
ร้อยละ 63.89 : 36.11 ตามลำดับ

สรุปผลการวิเคราะห์

โครงการเดอะพิตพิพท์ เป็นโครงการใหม่ล่าสุด เพิ่งเริ่มดำเนินงาน  
ในช่วงปี 2535 ปัจจุบันยังมีผู้อยู่อาศัยไม่เต็มโครงการ สถานที่ตั้งอยู่บริเวณถนน  
สุขุมวิท ซึ่งห่างจากผ่านศูนย์กลางธุรกิจพอสมควรแต่เป็นบริเวณผ่านพาณิชยกรรมที่มี  
ร้านค้า ร้านอาหาร และสถานที่เที่ยวเป็นจำนวนมาก เหมาะกับการเป็นสถานที่  
อยู่อาศัยของนักธุรกิจรุ่นใหม่ เป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูงมาก ราคาประเมิน  
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดตลอดจนอัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลางและการลงทุนในทรัพย์สินส่วน  
กลาง อยู่ในเกณฑ์ที่สูงพอสมควรและเป็นที่น่าสนใจเกิดว่า ความพอใจของผู้อยู่อาศัย  
ต่อทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนพักอาศัยส่วนพาณิชยกรรมและส่วนกีฬาและกิจกรรมอยู่ใน  
ระดับที่สูงทั้งนี้เนื่องจากเป็นโครงการใหม่ให้ความสำคัญกับทรัพย์สินส่วนกลางมาก  
กว่าโครงการในยุคแรก อย่างไรก็ตามก็มีความพอใจส่วนพื้นที่สีเขียวค่อนข้างต่ำกว่า  
ส่วนอื่น เนื่องจากมีพื้นที่จำกัด

### สรุปผลการวิเคราะห์

1. อัตราส่วนจำนวนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างรวม อยู่ระหว่างร้อยละ 34.61-55.35 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละโดยเฉลี่ยเท่ากับ 42.02 ในขณะที่สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวมของโครงการ (ในส่วนของพื้นที่ก่อสร้าง) อยู่ระหว่างร้อยละ 20.17 - 38.88 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ โดยเฉลี่ยเท่ากับ 28.45 ทั้งนี้เนื่องจากต้นทุนในการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละประเภทจะต่ำกว่าต้นทุนในการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือ ส่วนของห้องชุดพักอาศัย

1.1 ในกรณีที่พิจารณาอัตราส่วนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางต่อพื้นที่ทั้งหมดตามประเภทของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง สามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

1. อัตราส่วนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางของตัวอาคารชุด ต่อพื้นที่ทั้งหมด อยู่ระหว่างร้อยละ 8.36-20.42 โดยมีอัตราส่วนร้อยละเฉลี่ย 15.35 โครงการที่มีอัตราส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ ริเวอร์เฮ้าส์

2. อัตราส่วนพื้นที่จอดรถต่อพื้นที่ทั้งหมด อยู่ระหว่างร้อยละ 15.60-28.77 โดยมีอัตราส่วนร้อยละเฉลี่ย 21.56 โครงการที่มีสัดส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ ศุภาคาร

3. อัตราส่วนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณอาคารชุด ต่อพื้นที่ทั้งหมดอยู่ระหว่างร้อยละ 1.98-12.54 โดยมีอัตราส่วนร้อยละเฉลี่ย 5.27 โครงการที่มีอัตราส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ ริเวอร์เฮ้าส์

4. อัตราส่วนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งของอาคารชุดและบริเวณอาคารชุด โดยไม่รวมพื้นที่จอดรถต่อพื้นที่ทั้งหมดอยู่ระหว่างร้อยละ 10.78-32.96 มีอัตราส่วนร้อยละเฉลี่ย 19.77 โครงการที่มีสัดส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ ริเวอร์เฮ้าส์

5. อัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลางบริเวณอาคารชุดกับ พื้นที่จอดรถ ต่อพื้นที่ทั้งหมดอยู่ระหว่างร้อยละ 19.83-37.59 โดยมีอัตราส่วนร้อยละเฉลี่ย 26.83 โครงการที่มีอัตราส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ ศุภาคาร

1.2 ในกรณีที่พิจารณาอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อการลงทุนทั้งหมดตามประเภทของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง สามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

1. อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางของตัวอาคารชุด ต่อการลงทุนทั้งหมดอยู่ระหว่างร้อยละ 10.20-27.80 โดยมีอัตราส่วนร้อยละเฉลี่ย 19.27 โครงการที่มีอัตราส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ ริเวอร์เฮ้าส์

2. อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่เกษตร ต่อการลงทุนทั้งหมด อยู่ระหว่างร้อยละ 5.00-9.07 โดยมีอัตราส่วนร้อยละเฉลี่ย 6.72 โครงการที่มีอัตราส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ สุภาคาร

3. อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณอาคารชุด ต่อการลงทุนทั้งหมดอยู่ระหว่างร้อยละ 1.15-4.76 โดยมีอัตราส่วนร้อยละเฉลี่ย 2.47 โครงการที่มีอัตราส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ ริเวอร์เฮาส์

4. อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดทั้งของอาคารชุดและบริเวณอาคารชุด โดยไม่รวมพื้นที่จอดรถต่อการลงทุนทั้งหมดอยู่ระหว่างร้อยละ 12.52-35.58 โดยมีอัตราส่วนร้อยละเฉลี่ย 21.73 โครงการที่มีอัตราส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ ริเวอร์เฮาส์

5. อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางบริเวณอาคารชุดกับพื้นที่จอดรถ ต่อการลงทุนทั้งหมดในทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ระหว่างร้อยละ 7.47-11.48 โดยมีอัตราส่วนร้อยละ 9.18 โครงการที่มีอัตราส่วนร้อยละสูงที่สุด ได้แก่ สุภาคาร

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุด ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง จะอยู่ในช่วง 130,000-300,000 บาท ขึ้นอยู่กับสภาพ ลักษณะ และขนาดของแต่ละอาคารชุด เป็นสำคัญหากเป็นอาคารชุดที่มีพื้นที่มาก ก็จะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารงานสูงกว่าอาคารชุดที่มีพื้นที่น้อย และเป็นที่น่าสนใจที่อาคารชุดบางโครงการที่ดำเนินการมาเป็นเวลานานจะมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างสูง ซึ่งอาจมีสาเหตุมากจากการที่ทรัพย์สินบางสิ่งเสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน ทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายในการจัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทนส่วนกลาง จะอยู่ในระดับเฉลี่ยประมาณ 230,000 บาทต่อเดือน

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดต่อตารางเมตร ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง จะอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 15-26 บาทหรือโดยเฉลี่ยแล้วประมาณตารางเมตรละ 20 บาท ทั้งนี้โครงการใหม่ ๆ บางโครงการจะมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวสูงกว่า โครงการที่ดำเนินการมาก่อน แสดงว่าเริ่มมีการให้ความสำคัญต่อทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการมากขึ้นกว่าเดิม และจัดให้มีพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการมากขึ้นกว่าเดิม และจัดให้มีพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางมากขึ้น จึงเป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางต่อตารางเมตรเพิ่มสูงขึ้น

4. จำนวนห้องชุดโดยเฉลี่ยของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงโดยเฉลี่ยประมาณ 110 ห้องชุด โดยที่อาคารชุดรุ่นใหม่จะมีจำนวนห้องชุดน้อยลงเมื่อเทียบกับพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ และพื้นที่ของห้องชุดจะมีชุดจะมีขนาดมากขึ้น โดยเฉลี่ยประมาณ 178.70 ตารางเมตร ต่อ 1 ห้องชุด

5. ปัจจัยสำคัญที่มีส่วนในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงแต่ละแห่ง ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของโครงการที่มีความสะดวกในการเดินทาง และมีสิ่งแวดลอม สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย

5.1 ในส่วนพักอาศัยสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภค ของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ที่ผู้อยู่อาศัยเห็นว่ามีค่าเป็นมาก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า และประปา ระบบรักษาความปลอดภัยตลอดจนลิฟท์ ที่จอดรถ และระบบปิดกันอัคคีภัยซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นบริการขั้นพื้นฐานที่อาคารชุดประเภทดังกล่าวทุกโครงการควรจัดให้มีอย่างเพียงพอ ต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย

5.2 ในส่วนพาณิชย์กรรมอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงส่วนใหญ่จัดให้มีส่วนพาณิชย์กรรมไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยประเภทของส่วนพาณิชย์กรรมที่จัดเตรียมไว้มากที่สุดได้แก่ ร้านอาหาร และ ร้านขายของใช้ประจำวัน ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยต้องการให้มีร้านค้าประเภทต่าง ๆ เพิ่มขึ้น อาทิ ร้านอาหารประเภท FAST FOOD, MINI MART, ร้านขายหนังสือ, ร้านเสริมสวย ฯลฯ อย่างไรก็ตามโครงการในกลุ่มตัวอย่างมิได้จัดให้มีส่วนพาณิชย์กรรมสำหรับผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจาก อาคารชุดระดับราคาสูง ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณ ชุมชน หรือ แหล่งที่มีธุรกิจ ร้านค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้นผู้ลงทุนส่วนใหญ่จึงคาดหมายว่า ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้บริการต่าง ๆ จากบริเวณใกล้เคียงได้โดยสะดวกไม่จำเป็นต้องจัดเตรียมไว้ภายในอาคารชุด

5.3 ในส่วนกีฬาและกิจกรรมประเภททรัพย์สินส่วนกลางในส่วนของ กีฬา และกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดให้มีในอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงผลการวิเคราะห์ที่ได้จะใกล้เคียงกับ ผลการวิเคราะห์ของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงปี 2531-2532 คือ สระว่ายน้ำมากเป็นอันดับที่ 1 ถือเป็นสิ่งที่ขาดไม่ได้ สำหรับอาคารชุดประเภทดังกล่าว รองลงมาได้แก่ ห้องออกกำลังกาย สนามแบดมินตัน สนามสควอช สนามเทนนิส และห้องบิลเลียด/สเน็กเกอร์ โดยที่แนวโน้มของกีฬาใหม่ ๆ เช่น สควอช และสเน็กเกอร์ จะมีเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากมีผู้นิยมเล่นมากขึ้น อีกทั้งไม่เปลืองพื้นที่มากนัก นอกจากนี้ปัจจุบันอาคารชุดส่วนใหญ่จะจัดให้มีห้อง

อบชาน้ำเพิ่มขึ้น ในขณะที่ในช่วงปี 2531-2532 อาคารชุดส่วนใหญ่ไม่ได้จัดให้มี  
บริการประเภทนี้

ตารางที่ 6.1 จำนวนร้อยละของส่วนที่ป่าและกิจกรรม ในอาคารชุด/อาศัย  
ระดับราคาสูง

ประเภท	ผลการวิเคราะห์	
	กลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	การเคหะแห่งชาติ (ร้อยละ)
สระว่ายน้ำ	100	95
ห้องออกกำลังกาย	62.5	65
ห้องอบชาน้ำ	50	-
สนามแบดมินตัน	37.5	25
สนามสควอช	37.5	15
สนามเทนนิส	25	25
ห้องบิลเลียด/สเน็กเกอร์	12.5	5

5.4 ในส่วนพื้นที่สีเขียวที่อยู่อาศัยในอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคา  
สูงส่วนใหญ่ยังไม่มีคุณภาพเท่าที่ควร โดยเห็นว่ามีจำนวนไม่เพียงพอโดย  
เฉพาะในส่วนของสนามหญ้า สนามเด็กเล่น และสนามวิ่งจ็อกกิ้ง

6. การวิเคราะห์ความพอใจของผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาจาก ระดับความพอใจ  
ของกลุ่มตัวอย่าง ที่มีอัตราการเลือกสูงที่สุดและรองลงมา เป็นเกณฑ์ ผลการ  
วิเคราะห์ปรากฏว่าไม่มีโครงการใดที่มีความพอใจระดับมากที่สุด โดยส่วนใหญ่  
จะมีความพอใจระดับปานกลางมากที่สุด ดังนั้นกรณีที่ผลการวิเคราะห์ความพอใจอยู่  
ในระดับปานกลาง-->น้อย-->มาก แสดงว่า กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจอยู่ใน  
เกณฑ์มาตรฐานจนถึงต่ำกว่ามาตรฐาน ซึ่งยังไม่อยู่ในระดับที่น่าพอใจ ส่วนกรณีที่  
ผลการวิเคราะห์ความพอใจอยู่ในระดับปานกลาง-->มาก -->น้อย แสดงว่า กลุ่ม

ตัวอย่างที่มีความพอใจอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานจนถึงสูงกว่ามาตรฐาน ซึ่งอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

ดังนั้นในการพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางและการลงทุนที่เหมาะสม ผลการวิจัยที่พอใจของผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาจากอัตราส่วนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางและการลงทุน ของโครงการอาคารชุด ที่มีผลการวิเคราะห์ที่ความพอใจอยู่ในระดับปานกลาง --> มาก --> น้อย เป็นสำคัญ ซึ่งจะถือเป็นเกณฑ์กำหนดว่าผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่พักอาศัยอยู่

ผลการวิเคราะห์ด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่อาศัยอยู่ในส่วนที่พักอาศัยส่วนใหญ่ จะอยู่ในระดับปานกลาง --> มาก --> น้อย ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในระดับที่สูงกว่ามาตรฐาน เนื่องจากมีความนิยมเอียงไปทางความพอใจในระดับมาก ดังนั้นจึงสามารถใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาว่าการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตราร้อยละดังกล่าว สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ ในระดับที่น่าพอใจ

สำหรับในส่วนพื้นที่สีเขียว ความพอใจส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับน้อย --> ปานกลาง ยกเว้นโครงการที่มีสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางมาก เป็นอันดับแรก ได้แก่ ริเวอร์ไซด์ จึงมีความพอใจในระดับ ปานกลาง --> น้อย

ส่วนอีก 2 ส่วนที่เหลือ ไม่สามารถวัดความพอใจได้อย่างชัดเจน เนื่องจากบางโครงการมิได้จัดให้มีสวนดังกล่าวไว้ หรือจัดมีไว้เพียงบางประเภทตามพื้นที่ของโครงการที่มีอยู่ค่อนข้างจำกัด

เมื่อสรุปโดยภาพรวมแล้ว ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดในปัจจุบันส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับปานกลางจนถึงน้อย และความพึงพอใจต่อจำนวนประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในระดับน้อย จนถึงปานกลาง ทั้งนี้เนื่องจากโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่จัดให้มีบริการด้านต่าง ๆ ทั้งในส่วนของการอยู่อาศัยโดยทั่วไป ส่วนบริการด้านพาณิชยกรรม กีฬาและกิจกรรมตลอดจนส่วนพื้นที่สีเขียวไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ดังนั้นจะเห็นได้จากส่วนการวิเคราะห์จากแบบสอบถามยกเว้นบางโครงการซึ่งมีการจัดเตรียมบริการบางด้านอย่างเพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมในทุกด้านแล้วก็ยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างเพียงพอ



## ปัญหา

1. ผู้ลงทุนในอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง ยังไม่ให้ความสำคัญในทรัพย์สินส่วนกลางมากเท่าที่ควร หรือให้ความสำคัญในระยะเริ่มโครงการเท่านั้น หลังจากมีผู้อยู่อาศัยอยู่เต็มโครงการแล้วบางโครงการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ให้คำมั่นสัญญากับผู้อยู่อาศัย
2. ประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางที่โครงการส่วนใหญ่ยังไม่จัดให้มีอย่างครบถ้วนที่จะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยคือ ส่วนพาณิชยกรรมและส่วนพื้นที่สีเขียว ซึ่งจากการวิจัยพบว่า บางโครงการไม่มีส่วนพาณิชยกรรมและส่วนพื้นที่สีเขียว หรือมีในอัตราที่ค่อนข้างน้อยไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้
3. ในส่วนพักอาศัยพบว่า การให้บริการบางประเภทยังไม่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย อาทิ บริการซักรีด บริการรับเลี้ยงเด็ก บริการคลินิกและห้องประชุม/จัดเลี้ยงโดยผู้ลงทุนให้ความสนใจในบริการด้านระบบส่วนกลางของอาคารชุดมากกว่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย ฯลฯ
4. การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งส่วนใหญ่จะว่าจ้างบริษัทภายนอกมาทำหน้าที่บริหารงานแทน บริษัทภายนอกเหล่านี้ จะส่งเจ้าหน้าที่มาประจำที่อาคารชุด ทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยของอาคารชุด ซึ่งเจ้าหน้าที่เหล่านี้ของรายไม่มีความรู้ในด้านการบริหารงานมาก่อน หรือมีความรู้ด้านภาษาอังกฤษไม่ดีพอ ทำให้การติดต่อสื่อสารกับ ผู้อยู่อาศัยไม่ราบรื่นเท่าที่ควร นอกจากนี้ เงินเดือนของเจ้าหน้าที่เหล่านี้มักจะไม่สูงนัก ประกอบกับงานค่อนข้างจุกจิกและรับผิดชอบหลายด้าน ทำให้มีการ Turnover ของเจ้าหน้าที่อาคารชุดเหล่านี้พอสมควร
5. การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ในปัจจุบันให้ความสำคัญเพียงแต่การดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในอาคารชุด และด้านค่าใช้จ่ายเป็นสำคัญ ยังไม่มีโครงการใด นำแนวความคิดเรื่องการหารายได้ให้แก่อาคารชุดมาใช้ในการบริหารงาน ดังเช่นในประเทศสหรัฐอเมริกา
6. เนื่องจากพื้นที่ของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง มีจำนวนจำกัด จึงอาจเป็นสาเหตุสำคัญประการหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถเพิ่ม

สัดส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางได้ เพราะจะมีผลทำให้รายรับจากการขายพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยลดลงเนื่องจากพื้นที่ขายจะถูกแบ่งไปเป็นพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น

7. บางโครงการ ผู้บริหารอาคารชุดจะประสบกับปัญหาการติดตามการชำระเงิน ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประจำเดือนไม่ตรงตามกำหนด ทั้งนี้สาเหตุเนื่องจาก

1. ไม่สามารถหาตัวผู้อยู่อาศัยพบ เนื่องจากไม่ได้เข้ามาพักอาศัยเป็นประจำ หรือเป็นชาวต่างประเทศ ซึ่งมาอยู่อาศัยเป็นครั้งคราว
2. ผู้อยู่อาศัยบางส่วน ไม่เข้าใจ ความสำคัญของค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และเห็นว่าไม่เกี่ยวข้องกับตน จึงไม่อยากจะชำระ
3. กรณีที่ผู้ซื้อให้เช่าต่อ หากไม่ได้มีการตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้เช่าแล้วจะเกี่ยวกันเป็นผู้รับผิดชอบ

สาเหตุสำคัญที่ผู้อยู่อาศัยไม่เข้าใจความจำเป็นที่จะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางรายเดือน ส่วนหนึ่งมาจากการที่ฝ่ายขายมิได้แจ้งรายละเอียดในส่วนดังกล่าวให้ผู้ซื้อทราบในช่วงขายโครงการ เพราะเกรงว่าจะขายไม่ได้และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แจ้งแก่ผู้ซื้อแทน ภายหลังจากที่เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการแล้ว

8. ในโครงการรุ่นเก่า ซึ่งคำนวณมาเป็นเวลานานแล้ว จะประสบปัญหาเรื่อง สินทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้ในการดำเนินงานเสื่อมสภาพ เช่น ลิฟท์เสีย สีของผนังลอก สระว่ายน้ำ หรือสนามกีฬาชำรุด ฯลฯ ซึ่งบางโครงการจะนำเงินกองทุนมาใช้ในการบำรุงรักษาจนเงินกองทุนหมด จึงจำเป็นต้องจัดเก็บเงินกองทุนเพิ่มเติม ซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยบางรายเกิดความไม่พอใจ เพราะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนที่สูงพอสมควร

9. ในบางโครงการที่มีการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางสูง อาจมีผลเสียคือ ผู้อยู่อาศัยต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาต่อเดือนเป็นจำนวนสูง ซึ่งผู้อยู่อาศัยบางรายที่มีได้ค่านิ่งถึงผลกระทบด้านนี้มาก่อน อาจเกิดความไม่พอใจได้

10. โครงการที่มีส่วนให้บริการแก่บุคคลภายนอกมาก อาจทำให้เกิดปัญหาด้านความสงบ และเป็นส่วนตัวของอาคารชุดตลอดจนด้านความปลอดภัยของอาคารชุด

1. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวมของอาคารชุด ประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง ที่เหมาะสมพิจารณาจากอัตราร้อยละเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างประกอบกับความถี่ของ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด โดยถือตามเกณฑ์ ความพอใจในระดับปานกลาง-->มาก ซึ่งจะถือเป็นอัตราส่วนการลงทุนระดับที่ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจสูงกว่าเกณฑ์โดยเฉลี่ย และมีความนิยมเอียงไปในความพอใจระดับมาก ควรมีอัตราส่วนร้อยละอยู่ในเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1.1 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางรวม ต่อการลงทุนรวม ควรอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 28-29 ขึ้นไป

1.2 อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางของตัวอาคารชุด ต่อการลงทุนรวมควรอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 19-22 ขึ้นไป

1.3 อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่จอดรถ ต่อการลงทุนรวม ควรอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 6-7 ขึ้นไป

1.4 อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่ส่วนกลางบริเวณอาคารชุดต่อการลงทุนรวมควรอยู่ในระดับร้อยละ 2-3 ขึ้นไป (ในส่วนนี้กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจสูงสุดในระดับปานกลาง-->น้อย เพราะฉะนั้น อัตราส่วนที่เหมาะสมควรอยู่ในระดับสูงกว่านี้)

1.5 อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งของตัวอาคารชุด และบริเวณอาคารชุด โดยไม่รวมพื้นที่จอดรถ ต่อการลงทุนทั้งหมดควรอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 22-23 ขึ้น

1.6 อัตราส่วนการลงทุนในพื้นที่ส่วนกลางบริเวณอาคารชุด กับพื้นที่จอดรถ ต่อการลงทุนทั้งหมด ควรอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 7-9 ขึ้นไป

2. อัตราส่วนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง พิจารณาโดยอาศัยเกณฑ์เช่นเดียวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวมตาม ข้อ 1. ควรมีอัตราส่วนร้อยละ อยู่ในเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.1 อัตราส่วนพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางรวมต่อ พื้นที่ทั้งหมดควรอยู่ในระหว่างระดับประมาณร้อยละ 38-42 ขึ้นไป

2.2 อัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลางของตัวอาคารชุดต่อ พื้นที่ทั้งหมดควร อยู่ในระดับประมาณร้อยละ 15-18 ขึ้นไป

2.3 อัตราส่วนพื้นที่จอดรถ ต่อพื้นที่ทั้งหมด ควรอยู่ในระดับประมาณ ร้อยละ 20-22 ขึ้นไป

2.4 อัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลาง บริเวณอาคารชุด ต่อพื้นที่ทั้งหมดควร อยู่ในระดับประมาณร้อยละ 5-9 ขึ้นไป (ในส่วนนี้กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจสูงสุดใน ระดับปานกลาง-->น้อย เพราะฉะนั้น อัตราส่วนที่เหมาะสมควรอยู่ในระดับที่ สูงกว่านี้)

2.5 อัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งของตัวอาคารชุดและบริเวณอาคาร ชุดโดยไม่รวมพื้นที่จอดรถ ต่อพื้นที่ทั้งหมด ควรอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 18-20 ขึ้นไป

2.6 อัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลางบริเวณอาคารชุด กับพื้นที่จอดรถ ต่อ พื้นที่ทั้งหมด ควรอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 24-27 ขึ้นไป

อนึ่ง สำหรับผลการวิจัยในรูปของอัตราส่วนร้อยละที่ได้มีข้อจำกัดบาง ประการ ผู้วิจัยได้สรุป วิเคราะห์จากข้อมูลด้านการลงทุนที่ได้จากการประมาณ การต้นทุนในการก่อสร้างอาคารชุด ซึ่งอาศัยเกณฑ์ในการคำนวณที่เหมือนกันโดย มิได้คำนึงถึงความแตกต่างด้านโครงสร้างทางกายภาพของแต่ละอาคารมาเกี่ยวข้อง ในการคำนวณ รวมทั้งทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในโครงการตัวอย่างที่มีต่อทรัพย์สิน ส่วนกลางของอาคารชุด ในแง่ของความเพียงพอ และความพอใจที่ได้รับเป็นสำคัญ โดยมิได้นำข้อมูลในเชิงคุณภาพของทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละประเภทมาใช้ในการ พิจารณา

3. จากการศึกษา พบว่า สำหรับอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคา สูงแล้ว ทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นและจะขาดเสียมิได้ในทุกโครงการ ได้แก่ สระ ว่ายน้ำ ซึ่งลูกค้าทุกรายคาดหวังว่าจะต้องมีอยู่ในโครงการ เปรียบเสมือนเป็น ปัจจัยพื้นฐานอย่างหนึ่งของอาคารชุดประเภทนี้ไปแล้ว ในขณะที่ห้องออกกำลังกาย ก็เป็นสิ่งที่มีความสำคัญเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก สำหรับในส่วนของผู้ที่สี เขียวและ สีส้มเท่านั้นถือเป็นปัจจัยสูงใจตามทฤษฎีการตลาด ซึ่งผู้อยู่อาศัยทุกคนปรารถนาจะ ให้มีภายในอาคารชุด แต่อาคารชุดส่วนใหญ่ก็ยังจัดให้มีพื้นที่ส่วนดังกล่าวไม่เพียงพอ

ต่อความต้องการ เนื่องจากบางอาคารชุดอาจมีข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่โครงการ อย่างไรก็ตามหากเจ้าของโครงการนำแนวความคิด และหลักทรัพย์กฤษฎีทางด้านสถาปัตยกรรมมาใช้ก็อาจแก้ปัญหาในส่วนนี้ได้ เช่น การจัดพื้นที่สีเขียวไว้บริเวณชั้นต่าง ๆ ของอาคาร หรือจัดรวมไว้ในชั้นใดชั้นหนึ่งที่เหมาะสม เช่น บริเวณชั้น 2 ซึ่งมีบริเวณพื้นที่ค่อนข้างมากกว่าชั้นอื่น ๆ (กรณีพื้นที่ชั้น 1 เป็นที่จอดรถ) และสะดวกต่อการใช้บริการ ดังเช่นส่วนพื้นที่สีเขียวของ โครงการ ริเวอร์เ็นท์ เป็นต้น

4. ประเภทของทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่ควรจัดให้มีเพิ่มขึ้น มีดังต่อไปนี้

4.1 ส่วนพักอาศัย ได้แก่ บริการซักล้าง บริการทำความสะอาดกลิ่นคุด ห้องประชุมและห้องจัดเลี้ยง ซึ่งอาคารชุดส่วนใหญ่ไม่ได้จัดเตรียมไว้บริการผู้อยู่อาศัยอย่างเพียงพอในขณะเดียวกัน บริการขั้นพื้นฐานต่าง ๆ ก็จะต้องจัดเตรียมไว้้อย่างครบถ้วน เช่น การรักษาความปลอดภัย ระบบโทรทัศน์วงจรปิด การรักษาความสะอาด ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ลิฟท์ ที่จอดรถ ระบบโทรทัศน์ ระบบกำจัดน้ำเสีย ฯลฯ เนื่องจาก เป็นสิ่งที่ลูกค้าทุกคนคาดหวังไว้ต่อโครงการในระดับดังกล่าว ว่าจะต้องมีอยู่ในทุกโครงการในระดับที่น่าพอใจต่อการอยู่อาศัย

4.2 ส่วนพาณิชยกรรม ได้แก่ ร้านอาหารไทย จีน ญี่ปุ่น ฯลฯ ร้านขายของใช้ประจำวัน ร้านเสริมสวย ร้านขายหนังสือ ร้านซักล้าง ฯลฯ ซึ่งอาคารชุดบางแห่งมีประเภทของร้านค้าต่าง ๆ น้อยเกินไปและบางโครงการไม่มีส่วนพาณิชยกรรมเลย

4.3 ส่วนกีฬาและกิจกรรม ได้แก่ ห้องออกกำลังกายซึ่งควรมีเจ้าหน้าที่ที่มีความชำนาญประจำ เพื่อดูแลให้คำปรึกษา

4.4 ส่วนพื้นที่สีเขียวและส่วนพักผ่อน ได้แก่ สนามหญ้า สนามเด็กเล่น, สนามวิ่งจ็อกกิ้ง ซึ่งควรจัดให้มีพืชประเภทยืนต้นและไม้ดอกเพิ่มขึ้น เพื่อความร่วมมือกันและสวยงาม

5. ในการลงทุนในอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงในปัจจุบัน นอกเหนือจากการคำนึงถึงการตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยแล้ว ควรนำเอาแนวความคิดทางด้านการตลาดมาใช้ในการพิจารณากำหนดประเภทของทรัพย์ส่วนกลางให้เหมาะสมกับสถานที่ตั้งของอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อจะสามารถตอบสนอง

ความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้อย่างถูกต้อง อีกทั้งยังสามารถใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในการให้บริการแก่บุคคลภายนอก ที่จะสามารถเข้ามาใช้บริการได้ เช่น ส่วนพาณิชย์กรรม คอนโดไฮท์ ร้านอาหาร ร้านขายสินค้าประเภทต่าง ๆ เช่น ร้านหนังสือ ร้านเสริมสวย รวมถึงสถานที่จอดรถและส่วนต่ออีกประเภทต่าง ๆ เช่น สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน ห้องออกกำลังกาย ซึ่งอาคารชุดจะได้รายได้เพิ่มขึ้นจากค่าบริการ, ค่าเช่าสถานที่ เป็นจำนวนไม่น้อยในแต่ละเดือน ดังนั้น อาคารชุดประเภทดังกล่าว จึงควรอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองหรือไม่ไกลจากใจกลางเมืองมากนัก มีแหล่งอุปโภค บริโภค และพาณิชย์กรรมที่จำเป็นอยู่บริเวณข้างเคียง อาทิ เช่น ร้านอาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต คลินิก ร้านซักรีด โรงเรียน ฯลฯ นอกจากนี้จำเป็นจะต้องมีการคมนาคมที่สะดวก ต่อการเดินทางไปทำงานได้อย่างรวดเร็ว รวมทั้งมีสภาพแวดล้อมที่ดี น่าอยู่อาศัย ไม่มีมลภาวะด้านต่าง ๆ มารบกวนตลอดจนมีความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินเป็นอย่างดี

6. ในแง่ของการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด สามารถนำแนวความคิดทางการเงินเกี่ยวกับทฤษฎีเรื่องจุดคุ้มทุน และแนวความคิดเรื่องศูนย์กำไร (Profit Center) มาประยุกต์ใช้ได้ทั้งนี้เนื่องจาก การบริหารงานจะทำโดย นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทตามกฎหมาย ดังนั้น วัตถุประสงค์ในการบริหารงาน ก็ย่อมเป็นเช่นเดียวกับ บริษัททั่วไป กล่าวคือ มุ่งหวังกำไรจากการดำเนินงาน กำไรในที่นี้สามารถได้มาจาก การนำยอดขาย หักด้วยต้นทุนในการดำเนินงาน

โดยในการบริหารงานอาคารชุดผู้จัดการอาคารชุดจะนำรายได้จากการให้บริการทรัพย์สินส่วนกลางมาหักกับต้นทุนในการดำเนินงาน หากผลได้ออกมาอยู่ในรูปของกำไร อาคารชุดดังกล่าว ควรจะนำผลได้ในรูปกำไรบางส่วนคืนให้แก่ผู้อยู่อาศัยในลักษณะของการใช้ เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางแทนการเรียกเก็บจากผู้อยู่อาศัย โดยเปรียบเสมือนกับการจ่ายเงินปันผลคืนแก่ ผู้ถือหุ้นในรูปของบริษัท ทั้งนี้เนื่องจาก ผู้อยู่อาศัยของแต่ละอาคารชุด ก็เปรียบเสมือนกับเป็น ผู้ถือหุ้นของ นิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งนั่นเอง ซึ่งแนวความคิดในลักษณะดังกล่าว บางประเทศก็ได้นำไปใช้แล้วในการบริหารงานอาคารชุด อาทิ อาคารชุดที่เมืองนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นต้น

7. ในการบริหารงานอาคารชุดให้เกิดความเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ ผู้บริหารควรมีการวางแผนในการดำเนินงานตลอดจน มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจในกฎระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนระบบการบริหารงาน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น อย่างชัดเจนเสียก่อน เพื่อให้เกิดความสงบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยและไม่มีปัญหาเกิดขึ้นในภายหลัง การบริหารงานควรเป็นไปอย่างซื่อสัตย์เห็นประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ และรับฟังความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยทุกคน นอกจากนี้ควรจัดให้มีผู้รับผิดชอบด้านการติดตาม การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยเฉพาะ เพื่อป้องกันปัญหาการไม่ได้รับชำระเงินตามกำหนด

8. การวิจัยในครั้งนี้ มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง เป็นสำคัญ ซึ่งผลการวิจัยสามารถกำหนดอัตราส่วนร้อยละของการลงทุน และพื้นที่ของทรัพย์สินส่วนกลางที่เหมาะสม ต่อการลงทุนและพื้นที่ทั้งหมดของอาคารชุด ตลอดจนกำหนดประเภทและจำนวนของทรัพย์สินส่วนกลางที่ทุกอาคารชุดควรจัดเตรียมไว้ เพื่อตอบสนองความต้องการ และก่อให้เกิดความพอใจต่อผู้อยู่อาศัยสูงสุด อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยพบว่า นอกจากผลที่ได้รับจากการวิจัยดังกล่าว ยังมีหัวข้อที่มีความสนใจและมีสาระสำคัญอีกบางหัวข้อซึ่งมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด แต่เป็นส่วนที่ผลการวิจัยไม่ได้ครอบคลุมถึง เนื่องจากเวลาในการวิจัยมีจำกัด หรือเป็นส่วนรายละเอียดปลีกย่อยที่มีได้ เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยในครั้งนี้โดยตรง หรืออยู่นอกเหนือจากขอบเขตของการวิจัย ซึ่งเป็นหัวข้อที่ควรได้มีการศึกษาวิจัย อย่างละเอียดและจริงจัง เพราะจะเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารชุดของประเทศไทยตลอดจนผู้ลงทุน ผู้อยู่อาศัย เจ้าหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจในเรื่องอาคารชุดต่อไปในอนาคต . หัวข้อดังกล่าวที่เสนอแนะ ได้แก่

1. การลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทสำนักงาน หรือ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง/ราคาถูก
2. ปัญหาด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอาคารชุด และการบริหารงานอาคารชุดของประเทศไทย
3. แนวทางในการบริหารงานด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ( โดยเน้นด้านแหล่งที่มาของเงินทุนในรูปแบบต่าง ๆ )

4. ปัญหาในการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับโครงการ  
การที่ดำเนินการก่อนปี 2530
5. กลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมกับอาคารชุดแต่ละประเภท
6. รูปแบบในการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดแต่ละประเภท