



บทบาทของผู้นำในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม: กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี

The Role of Leadership in Condominium Management:

A Case Study of Muang Thong Thani Condominium

ลักษณารีย์ วงศ์สมศักดิ์¹ และกรณ์ กังสดารพร²

วันรับ: 4 สิงหาคม 2568 วันแก้ไข: 15 สิงหาคม 2568 ยอมรับ: 15 สิงหาคม 2568

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาภาวะผู้นำและบทบาทของผู้นำในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี (2) วิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่มีผลต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการ และ (3) เสนอแนวทางการพัฒนาภาวะผู้นำที่สามารถเสริมสร้างประสิทธิภาพการบริหารจัดการในบริบทของคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ด้วยการใช้วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ และเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกและการสังเกตภาคสนามจากกลุ่มตัวอย่าง 20 ราย ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการอาคาร เจ้าหน้าที่บริหาร เจ้าของร่วม และผู้อยู่อาศัย และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา โดยอ้างอิงจากกรอบแนวคิดด้านภาวะผู้นำแบบแปลงเปลี่ยน ภาวะผู้นำแบบผู้รับใช้ การบริหารจัดการองค์กร ความโปร่งใสในการบริหาร และการใช้เทคโนโลยีเพื่อการจัดการ

ผลการวิจัยพบว่า ภาวะผู้นำที่มีประสิทธิภาพในบริบทคอนโดมิเนียมเมืองทองธานีมีลักษณะเด่นคือ การรับฟังอย่างลึกซึ้ง การสื่อสารอย่างโปร่งใส การสร้างความไว้วางใจ และการประสานความร่วมมือระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีความหลากหลาย ทั้งนี้ ปัญหาและอุปสรรคสำคัญ ได้แก่ ความซ้ำซ้อนของบทบาทหน้าที่ระหว่างหน่วยงาน การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในระดับต่ำ การขาดความชัดเจนด้านการใช้งบประมาณ และข้อจำกัดด้านกำลังคนและระบบแจ้งปัญหา ส่วนแนวทางการพัฒนาภาวะผู้นำที่เหมาะสมประกอบด้วย การพัฒนาทักษะการสื่อสารและการฟัง การเป็นแบบอย่างที่ดี การจัดอบรมภาวะผู้นำอย่างต่อเนื่อง การส่งเสริมความร่วมมือในชุมชน การยกระดับธรรมาภิบาล และการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการกระบวนการบริหารจัดการ ข้อค้นพบจากการวิจัยนี้สะท้อนให้เห็นว่าการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมในปัจจุบันมิใช่เพียงการดูแลทรัพย์สินทางกายภาพ แต่เป็นการบริหารชุมชนเมืองแนวตั้งที่มีความซับซ้อน ต้องอาศัยภาวะผู้นำที่มีทั้งมิติด้านมนุษยสัมพันธ์ ความสามารถเชิงระบบ และการใช้เทคโนโลยี เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างผลประโยชน์ส่วนรวมกับสิทธิของแต่ละบุคคล ผลการวิจัยสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางเชิงปฏิบัติในการพัฒนาภาวะผู้นำและระบบการบริหารจัดการในคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี และอาคารชุดในบริบทใกล้เคียง

คำสำคัญ: ภาวะผู้นำ, การบริหารจัดการคอนโดมิเนียม, เมืองทองธานี, ภาวะผู้นำแบบผู้รับใช้, ความโปร่งใสในการบริหาร, การใช้เทคโนโลยี

¹ นักศึกษาหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาผู้นำทางสังคม ธุรกิจ และการเมือง, วิทยาลัยผู้นำและนวัตกรรมสังคม มหาวิทยาลัยรังสิต (ผู้ประพันธ์บรรณกิจ)

² อาจารย์ที่ปรึกษา, วิทยาลัยผู้นำและนวัตกรรมสังคม มหาวิทยาลัยรังสิต



Abstract

This study aims to (1) examine the leadership styles and roles of leaders in the management of Muang Thong Thani condominiums, (2) analyze the problems and obstacles affecting managerial effectiveness, and (3) propose leadership development approaches to enhance management efficiency within this specific condominium context. A qualitative research design was employed, utilizing in-depth interviews and field observations with 20 participants, comprising condominium juristic person committee members, building managers, administrative staff, co-owners, and residents. Data were analyzed through content analysis, guided by conceptual frameworks on transformational leadership, servant leadership, organizational management, administrative transparency, and the application of technology in management.

The findings reveal that effective leadership in the Muang Thong Thani condominium context is characterized by deep listening, transparent communication, trust-building, and fostering collaboration among diverse stakeholders. The key challenges include overlapping roles and responsibilities among agencies, low levels of resident participation, ambiguity in budget utilization, and constraints in manpower and complaint-handling systems. Recommended leadership development strategies encompass enhancing communication and listening skills, serving as a positive role model, conducting regular leadership training, promoting community cooperation, strengthening good governance, and integrating digital technologies into management processes.

These findings underscore that condominium management in the present day is not merely the administration of physical assets but a complex governance of vertical urban communities. Such management requires leadership that combines interpersonal competence, systemic capability, and technological adoption to balance collective interests with individual rights. The study's results provide practical guidance for developing leadership and management systems in Muang Thong Thani condominiums and in comparable high-density residential contexts.

Keywords: Leadership, Condominium Management, Muang Thong Thani, Servant Leadership, Administrative Transparency, Technology Integration



1. บทนำ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา การเติบโตของเมืองใหญ่ในประเทศไทยเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ไม่ว่าจะเป็นการขยายตัวทางเศรษฐกิจ การเพิ่มขึ้นของประชากร หรือการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปอย่างชัดเจน หนึ่งในรูปแบบที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คือ คอนโดมิเนียม ซึ่งตอบโจทย์คนเมืองที่ต้องการความสะดวกสบาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน และอยู่ใกล้แหล่งงานหรือระบบขนส่งสาธารณะ (Smith, 2020) ปรากฏการณ์นี้สอดคล้องกับแนวโน้มในหลายประเทศ ที่พบว่าคนรุ่นใหม่ให้ความสำคัญกับทำเลและบริการเสริมมากกว่าขนาดพื้นที่อยู่อาศัย (Lee, 2021)

อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียมไม่ใช่เพียงที่พักอาศัย แต่เป็น “ชุมชนร่วม” ที่ต้องการระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้การใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยดำเนินไปอย่างราบรื่น งานวิจัยของ Jones และ Brown (2019) ชี้ให้เห็นว่า ระบบการบริหารจัดการที่ดีมีบทบาทสำคัญต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยและการรักษามูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว จุดแตกต่างจากบ้านเดี่ยวคือ การบริหารคอนโดมิเนียมต้องดำเนินภายใต้กฎระเบียบและการตัดสินใจร่วมกัน (Turner & White, 2022) ซึ่งทำให้ บทบาทของผู้นำ กลายเป็นหัวใจสำคัญในการขับเคลื่อนการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ

บริบทของคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี

คอนโดมิเนียมเมืองทองธานีเป็นหนึ่งในโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ครอบคลุมพื้นที่กว่า 4,000 ไร่ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยมากกว่า 50 อาคาร แบ่งออกเป็นหลายโซน เช่น เมืองทองธานี 1, 2, และโซนป๊อปปูล่า ซึ่งมีผู้อยู่อาศัยรวมหลายหมื่นคน (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคาร, 2567 และเอกสารประชาสัมพันธ์บริษัทโครงการ, 2566) ทั้งนี้ การบริหารจัดการในแต่ละอาคาร จะมีนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการเป็นผู้กำหนดนโยบายและกำกับงาน ในขณะที่ผู้จัดการอาคารจะทำหน้าที่ดูแลการดำเนินงานประจำวัน ประสานงานกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่าง ๆ และแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย

โครงสร้างการบริหารดังกล่าวมีความซับซ้อนกว่าคอนโดมิเนียมทั่วไป เนื่องจากต้องดูแลพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ มีระบบรักษาความปลอดภัยหลายชั้น และมีการบริหารงานซ่อมบำรุงหลายอาคารพร้อมกัน นอกจากนี้ยังต้องสื่อสารกับกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายทั้งอายุ อาชีพ และพื้นเพทางสังคม (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์คณะกรรมการนิติบุคคล, 2567)

จากการศึกษาของ Kim (2020) พบว่า ภาวะผู้นำของผู้บริหารอาคารชุดมีความสัมพันธ์กับคุณภาพการบำรุงรักษาและระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยตรง โดยหากผู้นำมีวิสัยทัศน์ บริหารความขัดแย้งได้ดี และสร้างความร่วมมืออย่างมีประสิทธิภาพ จะช่วยยกระดับมาตรฐานการอยู่อาศัยให้สูงขึ้น ในทางตรงกันข้าม การขาดภาวะผู้นำที่เข้มแข็งอาจก่อให้เกิดปัญหา เช่น การดูแลพื้นที่ส่วนกลางไม่ทั่วถึง ความขัดแย้งระหว่างเพื่อนบ้าน หรือการใช้งบประมาณที่ไม่โปร่งใส (Williams, 2021)

นอกจากนี้ การบริหารคอนโดมิเนียมเมืองทองธานียังเผชิญความท้าทายใหม่ ๆ ทั้งการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาปรับใช้ รวมถึงระบบความปลอดภัยที่ต้องทันสมัย และการสื่อสารกับผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายทางวัฒนธรรมและวัย ซึ่งสอดคล้องกับข้อค้นพบของ Parker (2022) ที่ชี้ว่าผู้นำยุคใหม่จำเป็นต้องมีทักษะการจัดการที่ผสมผสานระหว่างความรู้ด้านเทคนิคและความสามารถด้านมนุษยสัมพันธ์



ดังนั้น การศึกษาครั้งนี้จึงมุ่งเน้นการวิเคราะห์บทบาทของผู้นำในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี เพื่อทำความเข้าใจลักษณะภาวะผู้นำที่เอื้อต่อการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งเสนอแนวทางพัฒนาที่สามารถปรับใช้ให้กับโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ในบริบทอื่น ๆ โดยอ้างอิงจากทั้งหลักการวิชาการและประสบการณ์จริงของผู้เกี่ยวข้อง

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

- 1) เพื่อศึกษาภาวะผู้นำและบทบาทของผู้นำในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี
- 2) เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่มีผลต่อการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี
- 3) เพื่อนำเสนอแนวทางการพัฒนาภาวะผู้นำที่ช่วยเสริมสร้างประสิทธิภาพในการบริหาร

3. ระเบียบวิธีการวิจัย

3.1 ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) และการสังเกตแบบมีส่วนร่วม กลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีบทบาทเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ครอบคลุม 4 กลุ่มคือ

- 1) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
- 2) ผู้จัดการอาคาร
- 3) เจ้าของร่วม
- 4) ผู้อยู่อาศัย

โดยผู้วิจัยคัดเลือกผู้ให้ข้อมูลด้วยวิธีการแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ใช้เกณฑ์ คือ ต้องมีประสบการณ์หรือบทบาทในการบริหารจัดการหรือการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมเมืองทองธานีอย่างน้อย 6 เดือนขึ้นไป รวมจำนวน 20 คน

3.2 ขอบเขตพื้นที่และประชากร

พื้นที่วิจัยครอบคลุมโครงการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ซึ่งประกอบด้วยหลายอาคารและโซนที่มีลักษณะการบริหารจัดการแตกต่างกัน มีผู้อยู่อาศัยรวมหลายหมื่นคน การเก็บข้อมูลภาคสนามดำเนินการให้ครอบคลุมทั้งโซนและอาคาร เพื่อสะท้อนภาพรวมของการบริหารจัดการ

3.3 เครื่องมือวิจัย

- 1) การวิจัยนี้ใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก และใช้แนวคำถามกึ่งโครงสร้าง (Semi-Structured Interview) เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับบทบาทผู้นำ ปัญหา และแนวทางการแก้ไข
- 2) การสังเกตแบบมีส่วนร่วม โดยผู้วิจัยเข้าร่วมกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ เช่น การประชุมคณะกรรมการ การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และกิจกรรมชุมชน เพื่อสังเกตพฤติกรรม รูปแบบการทำงาน และปฏิสัมพันธ์ระหว่างฝ่ายบริหารกับผู้อยู่อาศัย



3) เครื่องบันทึกข้อมูลภาคสนาม ด้วยการใช้เครื่องบันทึกเสียง สมุดจด และกล้องถ่ายภาพ เพื่อบันทึกข้อมูลและหลักฐานเชิงประจักษ์ตามวัตถุประสงค์การวิจัย

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บข้อมูลจาก

1) เอกสาร (Document Study) ทั้งเอกสารขั้นต้นและขั้นรอง เช่น รายงานการประชุมคณะกรรมการงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และบทความทางวิชาการ

2) การลงพื้นที่ภาคสนาม (Field Work) โดยยึดหลักจริยธรรมการวิจัยอย่างเคร่งครัด เช่น การขออนุญาตล่วงหน้า การรักษาความลับ และความเป็นกลาง

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) โดยถอดความจากการสัมภาษณ์แบบคำต่อคำ และจัดหมวดหมู่ประเด็นตามวัตถุประสงค์และกรอบแนวคิดการวิจัย จากนั้นเชื่อมโยงเหตุและผลเพื่อนำเสนอผลเชิงพรรณนาและข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ

4. ทบทวนวรรณกรรม

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่อง บทบาทของผู้นำในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม: กรณีศึกษา คอนโดมิเนียมเมืองทองธานี โดยผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างกรอบแนวคิดที่ชัดเจนและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา เนื้อหาการทบทวนประกอบด้วยประเด็นสำคัญดังนี้

4.1 ทฤษฎีการบริหารจัดการ

ทฤษฎีการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลและทฤษฎีการบริหารจัดการองค์กรถือเป็นรากฐานสำคัญในการศึกษาวิธีการจัดการและควบคุมกิจการที่มีโครงสร้างของทรัพยากรบุคคล เช่น คอนโดมิเนียม ไม่เพียงมุ่งเน้นการบำรุงรักษาอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง แต่ยังครอบคลุมถึงการวางระบบบริหารงาน การกำหนดนโยบาย และการควบคุมการดำเนินงานเพื่อให้ทรัพยากรอยู่ในสภาพดี มีคุณค่าทางเศรษฐกิจ และตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Friedman & Miles, 2006)

4.2 ทฤษฎีภาวะผู้นำ

ภาวะผู้นำเป็นองค์ประกอบหลักของการบริหารจัดการที่มีผลโดยตรงต่อความสำเร็จขององค์กร ผู้นำที่มีประสิทธิภาพจะไม่เพียงทำหน้าที่ตัดสินใจและวางแผน แต่ยังต้องสร้างแรงบันดาลใจ เสริมพลัง และส่งเสริมความร่วมมือระหว่างสมาชิกในชุมชน โดยเฉพาะในคอนโดมิเนียมที่มีความหลากหลายของผู้อยู่อาศัยและต้องบริหารความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลกับฝ่ายจัดการอย่างสมดุล (Weber, 1947)

4.3 ทฤษฎีภาวะผู้นำเชิงสถานการณ์

ภาวะผู้นำเชิงสถานการณ์ (Situational Leadership Theory) มีความโดดเด่นตรงที่ผู้นำสามารถปรับสไตล์การนำให้เหมาะสมกับความพร้อมและความต้องการของผู้ตามในแต่ละช่วงเวลา ความยืดหยุ่นนี้ช่วยให้ผู้นำ



สามารถรับมือกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ยึดติดกับรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง และสามารถสร้างผลลัพธ์ที่ดีขึ้นทั้งในด้านการบริหารและความพึงพอใจของผู้เกี่ยวข้อง (Hersey & Blanchard, 1969)

4.4 ทฤษฎีการจัดการข้อขัดแย้ง

ในบริบทของคอนโดมิเนียม ข้อขัดแย้งเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงได้ยาก ไม่ว่าจะเป็นระหว่างผู้อยู่อาศัยกับฝ่ายจัดการหรือระหว่างเจ้าของร่วมด้วยตนเอง ทฤษฎีการแก้ไขข้อขัดแย้งจึงมีบทบาทสำคัญในการสร้างบรรยากาศการอยู่อาศัยที่ราบรื่น การใช้วิธีการเจรจา การประนีประนอม และการมีส่วนร่วมของทุกฝ่ายสามารถลดความตึงเครียดและเสริมสร้างความสัมพันธ์ในชุมชน (Thomas & Kilmann, 1974)

4.5 ทฤษฎีความโปร่งใสในการบริหาร

ความโปร่งใสเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความไว้วางใจและความพึงพอใจในองค์กร การบริหารจัดการคอนโดมิเนียมที่มีความโปร่งใสต้องสามารถสื่อสารข้อมูลสำคัญอย่างเปิดเผย ชัดเจน และตรวจสอบได้ ทั้งด้านการเงิน การจัดซื้อจัดจ้าง และการตัดสินใจเชิงนโยบาย ซึ่งจะช่วยให้อยู่อาศัยและเจ้าของร่วมมั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปอย่างยุติธรรมและมีหลักธรรมาภิบาล (Rawlins, 2008)

4.6 ทฤษฎีการใช้เทคโนโลยีในการบริหาร

การใช้เทคโนโลยีในการบริหารจัดการเป็นสิ่งจำเป็นในยุคดิจิทัล ระบบสารสนเทศช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสาร การติดตามงาน การจัดการงบประมาณ และการแจ้งซ่อมบำรุง ตัวอย่างเช่น การใช้แอปพลิเคชันหรือแพลตฟอร์มออนไลน์เพื่อเชื่อมโยงระหว่างผู้อยู่อาศัยกับฝ่ายบริหาร สามารถทำให้กระบวนการทำงานรวดเร็ว โปร่งใส และตอบสนองความต้องการได้ดียิ่งขึ้น (Laudon & Laudon, 2020)

จากการทบทวนแนวคิดและทฤษฎีภาวะผู้นำหลายแนวทาง ผู้วิจัยพบว่าลักษณะการนำในกรณีศึกษา คอนโดมิเนียมเมืองทองธานีมีความสอดคล้องอย่างเด่นชัดกับแนวคิด ภาวะผู้นำแบบผู้รับใช้ (Servant Leadership) ซึ่งเน้นการให้ความสำคัญต่อความต้องการของผู้อื่น การสนับสนุนการมีส่วนร่วม และการสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อความไว้วางใจและการพัฒนาาร่วมกัน (Greenleaf, 1970; Spears, 1995) โดยการที่ผู้นำในบริบทนี้มุ่งเน้นการบริการและรับฟังความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยก่อนตัดสินใจ จึงสะท้อนถึงบทบาทผู้นำที่ใช้การบริการเป็นฐานของการบริหารจัดการ อันเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความร่วมมือและการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพในชุมชนคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่เช่นนี้

การทบทวนวรรณกรรมทั้งหมดนี้ช่วยให้การวิจัยมีกรอบความคิดที่ชัดเจน ครอบคลุมทั้งด้านการบริหารจัดการ ภาวะผู้นำ และกลยุทธ์ในการรับมือกับปัญหาที่เกิดขึ้นจริงในชุมชนคอนโดมิเนียม ซึ่งจะเป็พื้นฐานสำคัญในการวิเคราะห์และอภิปรายผลการศึกษาในบทต่อไป

5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

รัชชชัย พิลาก้าว (2559) ศึกษาเรื่องความสำคัญขององค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย พบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับองค์ประกอบด้านความปลอดภัยมากที่สุด และต้องการให้มีการจัดวางตำแหน่งพื้นที่ใช้งานประเภทต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เพื่อให้การใช้บริการในพื้นที่ส่วนกลางมีความสะดวกและทั่วถึง



ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่าการออกแบบและการจัดการพื้นที่ส่วนกลางมีบทบาทสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาที่มุ่งวิเคราะห์บทบาทของผู้นำในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางให้เกิดความปลอดภัยและตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย

วิชุลดา ศรีบุตร และคณะ (2561) ศึกษาการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกของนิติบุคคลอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่มีความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด และการซ่อมบำรุง โดยมีปัจจัยด้านการจัดบุคลากรที่เพียงพอ ครอบคลุมความรับผิดชอบ และการกำหนดเป้าหมายการให้บริการที่ชัดเจน ผลการศึกษานี้สะท้อนว่าการบริหารทรัพยากรกายภาพอย่างมีระบบมีผลต่อคุณภาพของการอยู่อาศัย ซึ่งเชื่อมโยงกับประเด็นการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพในงานวิจัยปัจจุบัน

ธนกฤต ไทมี (2564) ศึกษาปัญหากฎหมายการบริหารจัดการอาคารชุด โดยอ้างอิงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลและต้องมีผู้จัดการ ซึ่งสามารถเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ และต้องมีคุณสมบัติที่กฎหมายกำหนด เช่น ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย และไม่มีประวัติทุจริตหรือหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลาง ผลการศึกษานี้ชี้ให้เห็นว่า กรอบกฎหมายและคุณสมบัติของผู้จัดการมีความสำคัญต่อความโปร่งใสและความน่าเชื่อถือในการบริหาร ซึ่งเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับบทบาทของผู้นำในงานวิจัยนี้

วารางคณา กรสิริภักกุล (2564) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการบริหารจัดการของบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ ในโครงการคอนโดมิเนียม เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความพึงพอใจ ได้แก่ การดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางให้สะอาดและพร้อมใช้งาน การตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างรวดเร็ว การบริการที่โปร่งใส และการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ผลการศึกษานี้เน้นให้เห็นว่าการบริหารที่มีคุณภาพและการให้บริการที่ตอบสนองต่อผู้อยู่อาศัยอย่างเหมาะสมเป็นปัจจัยสำคัญต่อความพึงพอใจ ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัยปัจจุบันที่มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารคอนโดมิเนียม

ปิ่นทิพย์ จันทร์ทอง (2566) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการคัดเลือกบริษัทบริหารอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยหลักคือราคาค่าบริการที่สอดคล้องกับงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด รองลงมาคือประสบการณ์ของผู้บริหารและทีมงาน การเลือกบริษัทจึงต้องพิจารณาความคุ้มค่า ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการบริหาร ผลการศึกษานี้ชี้ให้เห็นว่าการบริหารจัดการด้านงบประมาณและการเลือกบุคลากรที่เหมาะสมมีความสำคัญต่อความสำเร็จของการบริหารคอนโด ซึ่งเชื่อมโยงโดยตรงกับการพิจารณาบทบาทของผู้นำในงานวิจัยนี้

ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำตารางสรุปประเด็นสำคัญ (Key Findings) ของแต่ละงานวิจัย พร้อมก็นำมาเชื่อมโยงกับงานวิจัยปัจจุบัน ดังนี้

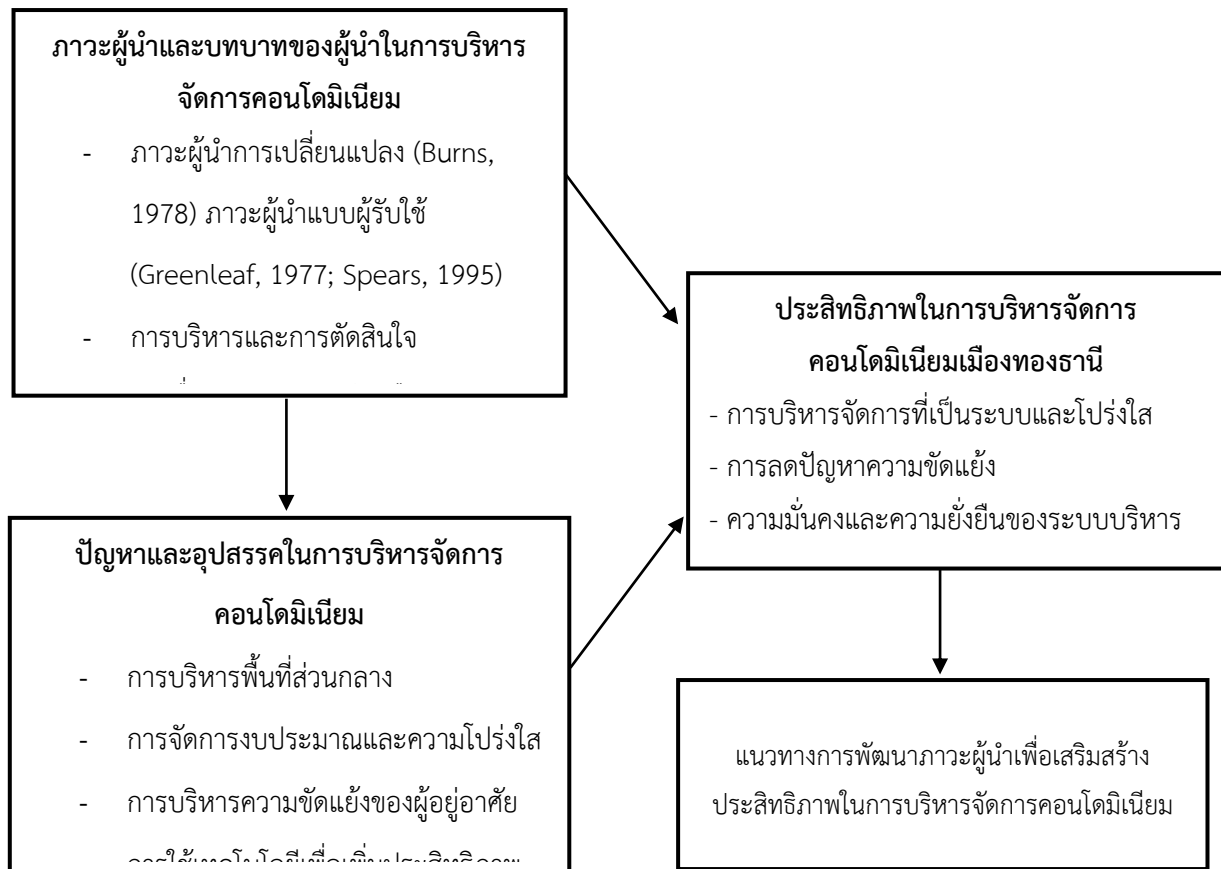


ตารางที่ 1 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ลำดับ	ผู้วิจัย (ปี)	ประเด็นสำคัญ (Key Findings)	ความเชื่อมโยงกับงานวิจัยปัจจุบัน
1	ธวัชชัย พิลากแก้ว (2559)	กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญสูงสุดกับองค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านความปลอดภัย และการจัดวางพื้นที่ใช้งานให้เหมาะสมและเข้าถึงได้สะดวก	สะท้อนว่าการออกแบบและการจัดการพื้นที่ส่วนกลางมีบทบาทสำคัญต่อคุณภาพการอยู่อาศัยและต้องอาศัยบทบาทผู้นำในการกำกับดูแล
2	วิชชุดา ศรีบุตร และคณะ (2561)	การบริหารทรัพยากรกายภาพเน้นการดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด และการซ่อมบำรุง พร้อมจัดบุคลากรเพียงพอและมีเป้าหมายการบริการชัดเจน	ชี้ให้เห็นความสำคัญของการจัดการที่เป็นระบบ ซึ่งเป็นบทบาทหลักของผู้นำในการบริหารคอนโด
3	ธนกฤต ไทยมี (2564)	กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จัดการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ	สอดคล้องกับประเด็นภาวะผู้นำที่โปร่งใสและมีคุณธรรม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกรอบแนวคิดงานวิจัยนี้
4	วรางคณา กรสิริภักกุล (2564)	ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับ การดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ความรวดเร็วในการตอบข้อร้องเรียน ความโปร่งใส และการบริหารที่มีคุณภาพ	เชื่อมโยงกับการสร้างความพึงพอใจและความไว้วางใจในผู้นำคอนโด
5	ปิ่นทิพย์ จันทร์ทอง (2566)	ปัจจัยสำคัญในการเลือกบริษัทบริหาร ได้แก่ ราคาค่าบริการ ประสิทธิภาพผู้บริหารและทีมงาน โดยต้องคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ	สะท้อนว่าผู้นำต้องมีความสามารถในการบริหารงบประมาณและคัดเลือกบุคลากรอย่างมีประสิทธิภาพ



6. กรอบแนวคิดการวิจัย



7. ผลการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้สะท้อนให้เห็นถึงความซับซ้อนของการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ซึ่งเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายกลุ่มทั้งด้านอายุ อาชีพ และวัฒนธรรมการใช้ชีวิต อีกทั้งยังมีโครงสร้างการบริหารหลายระดับ ทั้งคณะกรรมการนิติบุคคล ผู้จัดการอาคาร และบริษัทบริหารจัดการมีออาชีพ การทำความเข้าใจบริบทและบทบาทของผู้นำจึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ

7.1 บริบทการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี

คอนโดมิเนียมเมืองทองธานีตั้งอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ของจังหวัดนนทบุรี เชื่อมต่อกรุงเทพมหานครได้สะดวก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย ภายใต้ระบบนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 การบริหารงานแบ่งออกเป็น 3 ระดับหลัก ได้แก่

- 1) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด – กำหนดนโยบายและตัดสินใจเชิงยุทธศาสตร์
- 2) ผู้จัดการอาคาร – ดูแลการปฏิบัติงานประจำวัน
- 3) บริษัทบริหารจัดการ (เมืองทอง เซอร์วิส เซส แอนด์ แมเนจเม้นท์ – MSM) – สนับสนุนเชิงเทคนิคและปฏิบัติการ

โดยความร่วมมือของทั้งสามระดับเป็นหัวใจในการจัดการพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่และซับซ้อน



7.2 ภาวะผู้นำและบทบาทของผู้นำ

ผลการศึกษาพบว่า ภาวะผู้นำที่ได้รับการยอมรับมากที่สุดคือ ภาวะผู้นำแบบรับใช้ (Servant Leadership) ซึ่งเน้นการฟังอย่างลึกซึ้ง (Deep Listening) ความอ่อนน้อม และการสร้างความไว้วางใจ ผู้นำที่สามารถประสานประโยชน์ระหว่างเจ้าของร่วม ทีมงาน และผู้อยู่อาศัยได้อย่างสมดุล มักได้รับความร่วมมือสูงและสามารถแก้ปัญหาได้รวดเร็ว

7.3 ปัญหาและอุปสรรคหลัก

ผลการวิจัยพบปัญหาและอุปสรรค ดังนี้

- 1) โครงสร้างการบริหารซับซ้อน ทำให้การตัดสินใจล่าช้า
- 2) การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยต่ำ โดยเฉพาะการเข้าร่วมประชุมและการแสดงความคิดเห็น
- 3) ข้อสงสัยด้านความโปร่งใสของงบประมาณ แม้จะมีการชี้แจง แต่การสื่อสารไม่ทั่วถึง
- 4) ข้อร้องเรียนซ้ำซ้อน เช่น เสียงรบกวน ความสะอาด และระบบลิฟต์ที่ยังแก้ไขไม่ตรงจุด
- 5) ข้อจำกัดด้านกำลังคน ส่งผลต่อความรวดเร็วในการแก้ไขปัญหา

7.4 แนวทางการพัฒนา

- 1) อบรมภาวะผู้นำแบบมีส่วนร่วมและรับใช้ ให้คณะกรรมการและผู้จัดการอาคาร
- 2) จัดทำคู่มือส่งต่องาน ระหว่างคณะกรรมการชุดเก่าและชุดใหม่
- 3) สร้างช่องทางสื่อสารสองทาง เช่น แอปพลิเคชันแจ้งปัญหา และประชุมออนไลน์
- 4) กำหนดบทบาทหน้าที่ชัดเจน ลดการทับซ้อนของงาน
- 5) ใช้เทคโนโลยีเสริม เช่น ระบบติดตามงานแบบเรียลไทม์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและโปร่งใส

8. อภิปรายผล

การอภิปรายผลนี้มุ่งวิเคราะห์เชิงลึกโดยเชื่อมโยงผลการวิจัยกับทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบริบทปัจจุบันของคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี เพื่อให้เห็นความสอดคล้อง ความแตกต่าง และนัยสำคัญต่อการพัฒนาการบริหารจัดการ ดังนี้

8.1 ภาวะผู้นำแบบรับใช้กับการสร้างความร่วมมือในชุมชน

ผลการวิจัยพบว่า ผู้นำที่เปิดกว้าง รับฟัง และให้ความสำคัญต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย ได้รับการยอมรับสูงสุด ลักษณะดังกล่าวสอดคล้องกับแนวคิด ภาวะผู้นำแบบรับใช้ (Servant Leadership) ของ Greenleaf (1970, 2002) ที่เน้นการให้บริการก่อน เพื่อสร้างความไว้วางใจและความสัมพันธ์ที่ยั่งยืน ผลนี้ยังสอดคล้องกับงานของ สามภพ บุนนาค (2553) ที่ระบุว่าผู้นำที่เข้าใจผู้ตามและมีมนุษยสัมพันธ์ดี จะสามารถยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนได้อย่างแท้จริง

โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริบทปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีและความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยในยุคดิจิทัล ทำให้ภาวะผู้นำแบบรับใช้มีความสำคัญมากขึ้น เพราะช่วยสร้างความเชื่อมโยงระหว่างความต้องการที่หลากหลายกับระบบการบริหารที่ซับซ้อนของเมืองทองธานี



8.2 โครงสร้างการบริหารและข้อจำกัดเชิงระบบ

ปัญหาโครงสร้างการบริหารที่ไม่ชัดเจนและบทบาทซ้ำซ้อนระหว่างคณะกรรมการ บริษัทยุทธศาสตร์ และผู้จัดการอาคาร ทำให้การตัดสินใจล่าช้าและเกิดความขัดแย้ง สอดคล้องกับ ธนภฤต ไทยมี (2564) ที่ชี้ว่ากฎหมายอาคารชุดยังเปิดช่องให้เกิดความกำกวมในบทบาท ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหาร ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ Fayol (1949) ที่เน้นความสำคัญของโครงสร้างหน้าที่และอำนาจที่ชัดเจน

8.3 การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยและความรู้สึกเป็นเจ้าของ

การมีส่วนร่วมที่ต่ำและความรู้สึก “ไม่เป็นเจ้าของ” ในการบริหารคอนโดมิเนียม สะท้อนถึงความท้าทายด้านสังคมและการสื่อสาร ผลการวิจัยของ วรางคณา กรสิริภักกุล (2564) ชี้ว่าความโปร่งใสและการเปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อระดับความไว้วางใจและการมีส่วนร่วม

8.4 ความโปร่งใสและการใช้เทคโนโลยีในการบริหาร

ข้อสงสัยด้านงบประมาณและการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง แสดงถึงความจำเป็นในการเพิ่มความโปร่งใส ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิด Ethical Leadership และ Digital Governance (Brown & Treviño, 2005) ที่ระบุว่าความโปร่งใสและการใช้เทคโนโลยีไม่เพียงเป็นเครื่องมือบริหาร แต่เป็นเงื่อนไขของ “ความชอบธรรม” ของผู้นำ

8.5 การปรับตัวสู่แนวทางการบริหารแบบบูรณาการ

ในยุคที่ความท้าทายด้านการจัดการพื้นที่อยู่อาศัยแนวตั้งมีความซับซ้อนมากขึ้น การพัฒนาภาวะผู้นำจำเป็นต้องควบคู่กับการปรับปรุงระบบงานและการใช้เทคโนโลยีเพื่อเสริมการสื่อสารและความโปร่งใส ซึ่งสอดคล้องกับข้อค้นพบของ วิชชุตา ศรีบุตร (2561) ที่พบว่าการใช้เทคโนโลยีและการบริหารจัดการเชิงรุกจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

9. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

9.1 สรุปผลการวิจัย

การศึกษานี้มุ่งทำความเข้าใจบทบาทของผู้นำในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ซึ่งมีลักษณะเป็นชุมชนเมืองแนวตั้งที่มีความซับซ้อนทั้งในด้านโครงสร้างการบริหาร ขนาดพื้นที่ และความหลากหลายของผู้อยู่อาศัย ผลการวิจัยชี้ว่า

1) ภาวะผู้นำคือกลไกสำคัญ: โดยผู้นำที่มีส่วนร่วม รับฟัง และโปร่งใส มีบทบาทอย่างมากต่อการสร้างความร่วมมือและบรรยากาศการอยู่ร่วมกันอย่างราบรื่น โดยภาวะผู้นำแบบรับใช้ (Servant Leadership) ได้รับการยอมรับสูงสุด

2) โครงสร้างการบริหารยังมีช่องว่าง: โดยบทบาทซ้ำซ้อนและขาดระบบส่งต่อความรู้เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการ ทำให้เกิดความล่าช้าและความขัดแย้ง

3) การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยต่ำ: เกิดจากการสื่อสารที่ไม่ทั่วถึง ความรู้สึกกลัวเสียงของตึกไม่มั่นคง และการตัดสินใจแบบรวมศูนย์



4) ความโปร่งใสเป็นปัจจัยชี้ขาด: โดยข้อสงสัยเรื่องงบประมาณและการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง สะท้อนว่าต้องมีระบบสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลที่ชัดเจนมากขึ้น

5) เทคโนโลยีคือเครื่องมือสำคัญ: การนำระบบดิจิทัลมาช่วยเพิ่มความโปร่งใส ความเร็วในการสื่อสาร และการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย

9.2 ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ

1) สำหรับคณะกรรมการนิติบุคคลและผู้จัดการอาคาร

1.1) จัดอบรมภาวะผู้นำแบบมีส่วนร่วมและภาวะผู้นำเชิงบริการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

1.2) พัฒนาทักษะการสื่อสารและการฟังเชิงลึก เพื่อสร้างความไว้วางใจและลดความขัดแย้งใน

ชุมชน

2) สำหรับการบริหารจัดการระบบนิติบุคคล

2.1) จัดทำคู่มือการส่งต่องานและแผนปฏิบัติการระยะยาว

2.2) กำหนดบทบาทหน้าที่ของแต่ละฝ่ายให้ชัดเจน ลดความซ้ำซ้อนและข้อขัดแย้ง

3) สำหรับการสร้างการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย

3.1) จัดเวทีรับฟังความคิดเห็นและสำรวจความพึงพอใจเป็นประจำ

3.2) ใช้ช่องทางสื่อสารสองทาง เช่น แอปพลิเคชัน กล่องข้อเสนอแนะ และกิจกรรมพบปะกับผู้อยู่

อาศัย

4) สำหรับการใช้เทคโนโลยี

4.1) พัฒนาแอปพลิเคชันนิติบุคคลเพื่อให้ตรวจสอบงบประมาณ เอกสารประชุม และแจ้งซ่อมได้

แบบเรียลไทม์

4.2) ใช้แพลตฟอร์มออนไลน์สำหรับประชุมหรือโหวตมติ เพื่อเพิ่มการมีส่วนร่วม

5) สำหรับภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแล

5.1) จัดทำมาตรฐานกลางสำหรับการบริหารอาคารชุด เพื่อใช้ตรวจสอบคุณภาพการจัดการ

5.2) ส่งเสริมการจัดตั้งศูนย์เรียนรู้ภาวะผู้นำในชุมชนเมืองแนวตั้ง

9.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

1) ขยายการศึกษาไปยังคอนโดมิเนียมประเภทและพื้นที่อื่น เพื่อเปรียบเทียบบริบทของภาวะผู้นำ

2) ใช้วิธีวิจัยแบบผสมผสาน (Mixed Methods) เพื่อเพิ่มความเที่ยงตรงของข้อมูล

3) ศึกษาผลของการอบรมภาวะผู้นำต่อการบริหารจัดการในระยะยาว

4) วิเคราะห์ภาวะผู้นำในสถานการณ์วิกฤติ เช่น เหตุเพลิงไหม้หรือเหตุฉุกเฉิน เพื่อประเมินบทบาทผู้นำ

ในภาวะไม่ปกติ

5) ศึกษาบทบาทของเทคโนโลยีดิจิทัลต่อความโปร่งใสและการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในระบบนิติ

บุคคล



10. เอกสารอ้างอิง

- ธนภุต ไทยมี. (2564). การบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี: ความท้าทายและแนวทางการพัฒนา. *วารสารการพัฒนารัฐบาลบริหาร*, 20(1), 22–38.
- ธวัชชัย พิลาก้าว. (2559). ความสำคัญขององค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ปิ่นทิพย์ จันทร์ทอง. (2566). ปัจจัยที่มีผลต่อการคัดเลือกบริษัทบริหารอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- วรารัตนา กรสิริภักดิ์. (2564). ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการบริหารจัดการของบริษัทหรือพาร์ทเนอร์ที่เมเนจเม้นท์ในโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.
- วิษณุตา ศรีบุตร, และคณะ. (2561). การบริหารจัดการคอนโดมิเนียมในประเทศไทย: ความท้าทายและโอกาสในการพัฒนา. *วารสารการจัดการอสังหาริมทรัพย์*, 12(3), 45–60.
- สามภพ บุญนาค. (2553). ภาวะผู้นำในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม: บทบาทและผลกระทบต่อพัฒนาคุณภาพชีวิต. *การศึกษานำและการจัดการทรัพยากร*, 18(2), 100–114.
- Bass, B. M., & Riggio, R. E. (2006). *Transformational leadership* (2nd ed.). Mahwah, NJ: Lawrence Erlbaum Associates.
- Brown, M. E., Treviño, L. K., & Harrison, D. A. (2005). Ethical leadership: A social learning perspective for construct development and testing. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 97(2), 117–134.
- Burns, J. M. (1978). *Leadership*. New York, NY: Harper & Row.
- Fayol, H. (1949). *General and industrial management*. London, England: Pitman.
- Friedman, A. L., & Miles, S. (2006). *Stakeholders: Theory and practice*. Oxford, England: Oxford University Press.
- Greenleaf, R. K. (1970). *The servant as leader*. Indianapolis, IN: Robert K. Greenleaf Center for Servant Leadership.
- Greenleaf, R. K. (2002). *Servant leadership: A journey into the nature of legitimate power and greatness* (25th anniversary ed.). Mahwah, NJ: Paulist Press.
- Hersey, P., & Blanchard, K. H. (1969). *Management of organizational behavior: Utilizing human resources*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.
- Jones, A., & Brown, P. (2019). Effective management of condominium common areas. *Housing and Real Estate Studies*, 27(5), 88–102.
- Kim, S. (2020). The impact of condominium management on property value. *Journal of Real Estate Economics*, 15(3), 67–80.



- Laudon, K. C., & Laudon, J. P. (2020). *Management information systems: Managing the digital firm* (16th ed.). Harlow, England: Pearson.
- Lee, J. (2021). Economic growth and population trends in condominium development. *Urban Economics*, 29(4), 98–113.
- Ma, T. (2015). New generation of overseas Chinese: The case study of Chinese immigrant in Thailand. *Kasalongkham Research Journal*, 9(2), 147–159.
- Parker, D. (2022). Conflict resolution in condominium management. *Journal of Housing and Conflict*, 30(1), 34–47.
- Psacharopoulos, G. (1996). Economics of education: A research agenda. *Economics of Education Review*, 15(4), 339–344.
- Rawlins, R. A. (2008). *Total quality management*. Central Milton Keynes, England: AuthorHouse UK Ltd.
- Reeder, W. W. (1971). *Partial theories from the 25-year research program on directive factors in believer and social action*. New York, NY: McGraw-Hill.
- Schultz, T. W. (1961). Investment in human capital. *The American Economic Review*, 51(1), 1–17.
- Simon, H. A. (1977). *The new science of management decision* (Rev. ed.). Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.
- Smith, A. (2020). The rise of condominiums in urban centers: A global perspective. *Urban Housing Review*, 10(2), 11–29.
- Spears, L. C. (1995). *Reflections on leadership: How Robert K. Greenleaf's theory of servant leadership influenced today's top management thinkers*. New York, NY: Wiley.
- Thomas, K. W., & Kilmann, R. H. (1974). *Thomas-Kilmann conflict mode instrument*. Tuxedo, NY: Xicom.
- Turner, D., & White, M. (2022). Condominium governance: A comparison with other housing forms. *Journal of Urban Housing*, 27(2), 45–61.
- Weber, M. (1947). *The theory of social and economic organization*. New York, NY: Free Press.
- Williams, R. (2021). The role of efficient common area management in condominium satisfaction. *Real Estate Studies*, 16(4), 78–93.
- World Bank. (2013). *World development report 2014: Risk and opportunity—Managing risk for development*. Washington, DC: World Bank.
- Yim, S. (2020). Survey of Chinese people studying abroad. Retrieved from <http://thai.cri.cn/20200106/e10e2cb4-1803-f095-247f-db38ac4e1a0e.html>