

## บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยเรื่อง **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับกรุงเทพฯ และปริมณฑล พ.ศ. 2513-2537** : การศึกษาเชิงประวัติศาสตร์ธุรกิจ และประวัติศาสตร์สิ่งแวดล้อม พบว่ากระบวนการพัฒนาเป็นเมืองสมัยใหม่ของกรุงเทพฯ ภายใต้ Urbanization เกิดขึ้นตามพัฒนาการทางเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างมากในช่วงของการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 เป็นต้นมา อัตราการเพิ่มของประชากรในช่วงทศวรรษ 2510 จนถึงทศวรรษ 2530 มีอัตราการเพิ่มอย่างรวดเร็ว ที่อยู่อาศัยเป็นความจำเป็นขั้นพื้นฐานของกลุ่มประชากร สภาพการณ์เปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ธุรกิจที่ดินจัดสรรและที่อยู่อาศัยได้รับการพัฒนาในทางธุรกิจ ในช่วงทศวรรษ 2500 เป็นต้นมา จากการปลูกสร้างบ้านกลายเป็นการซื้อขายบ้านที่ปลูกสร้างโดยผู้ประกอบการภาคเอกชน เมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์น้ำมันโลก และปัญหาเศรษฐกิจภายในประเทศส่งผลกระทบ ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะซบเซาแต่ก็เป็นเพียงชั่วระยะเวลาหนึ่ง เพราะธุรกิจดังกล่าวจะมีการปรับตัวไปตามสภาพการเปลี่ยนแปลงตามบริบททางสังคมและเศรษฐกิจอยู่แล้ว ในช่วงทศวรรษ 2520 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพื่อพักอาศัยได้ถือกำเนิดขึ้นมาและขยายตัวอย่างรวดเร็ว และเข้าครอบครองพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ ทำให้ต้องมีการออกพระราชบัญญัติควบคุมอาคารชุดในพ.ศ. 2522 อสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรได้ขยายตัวออกไปยังพื้นที่ชานขอบและปริมณฑลของกรุงเทพฯ มากขึ้นภายหลังระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของภาครัฐได้พัฒนาขึ้นมามากขึ้น โดยเฉพาะอย่างการตัดถนนและการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชานขอบกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงต่อลักษณะสังคม-เศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติในพื้นที่ชั้นนอกของกรุงเทพฯ ทำให้กิจกรรมที่เคยทำในอดีตต้องมีการปรับตัวและเปลี่ยนแปลง ซึ่งทั้งหมดนี้ครอบคลุมอยู่ในช่วงเวลาของทศวรรษ 2510 จนถึงทศวรรษ 2530