

บทที่ 4

บทสรุป

พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลเริ่มปรากฏให้เห็นตั้งแต่ช่วงทศวรรษ 2500 เป็นต้นมา อัตราการเพิ่มของประชากรในเขตกรุงเทพฯในรอบ 40 ปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นจากสภาวะธรรมชาติและการอพยพเข้ามาประกอบอาชีพในเขตกรุงเทพฯมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย โครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นตามความต้องการดังกล่าวซึ่งในระยะแรกยังคงเป็นเพียงผู้ประกอบการรายย่อยและขนาดกลาง สภาพดังกล่าวดำเนินเรื่อยมาจนกระทั่งเกิดปัญหาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายหรือผู้ประกอบการจนกระทั่งรัฐบาลต้องอาศัยอำนาจประกาศคณะปฏิวัติ ปว. 218 พ.ศ. 2515 เพื่อให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่ตั้งขึ้นมาควบคุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินธุรกรรมอยู่ได้โดยไม่เกิดปัญหากับผู้บริโภค

การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจะกระจุกตัวอยู่เขตกรุงเทพฯชั้นในและระหว่างเขตกรุงเทพฯชั้นในและชั้นนอกและเริ่มปรับรูปแบบของโครงการมาเป็นที่พักในอาคารชุดในช่วงปลายทศวรรษ 2510 จนกระทั่งรัฐบาลต้องออกพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่พักอาศัย เมื่อราคาที่ดินชั้นในมีราคาสูงขึ้นการก่อสร้างอาคารชุดราคาแพงในเขตชั้นในเริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวไปยังเขตชั้นนอกของกรุงเทพฯมากยิ่งขึ้น โครงการจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยในช่วงปลายทศวรรษ 2520 เริ่มมีมากขึ้นหลายโครงการและเริ่มมีผู้ประกอบการรายใหญ่ดำเนินกิจการอยู่ทั้งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ซึ่งมีส่วนแบ่งทางการตลาดมากกว่าร้อยละ 80

อย่างไรก็ตามภาวะวิกฤตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยยังต้องเผชิญกับวิบากกรรมจากปัญหาราคาน้ำมันในตลาดโลกเพิ่มสูงขึ้นทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างราคาแพงขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินในการปล่อยเงินกู้ลงทุนซบตัวสูงขึ้นตามภาวะวิกฤต ประกอบกับรัฐบาลมีนโยบายมาตรการทางการเงินเรื่องสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ยไว้อย่างเข้มงวด ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยมีการชะลอตัวแต่ก็กลับฟื้นตัวได้ในช่วงปลายทศวรรษ 2520 และต้นทศวรรษ 2530 ผู้ประกอบการรายใหม่ที่มีพื้นมาจากผู้รับเหมา, ผู้ค้าและผลิตวัสดุก่อสร้าง, สถาปนิกเริ่มเข้ามาทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นและสร้างความหลากหลายของผู้ประกอบการได้มาก โครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่ตั้งอยู่ชานชุมชนชั้นนอกของกรุงเทพฯเป็นส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงในเรื่องกระบวนการพัฒนาสู่เมืองสมัยใหม่ของกรุงเทพฯมากยิ่งขึ้น อีกทั้งโครงการ

พัฒนาระบบสาธารณูปโภคด้านการตัดถนนและการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพื้นที่ของกรุงเทพฯและปริมณฑล ยังเป็นตัวกระตุ้นที่ดีในการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตชั้นนอกของกรุงเทพฯและปริมณฑล ซึ่งภาวการณ์การเติบโตดังกล่าวมีทั้งทางทิศเหนือ, ใต้, ตะวันตก และตะวันออก โดยอิงอยู่กับระบบการคมนาคมทางถนนทั้งโครงการถนนปกติและทางด่วนที่ได้รับการพัฒนาขึ้นในช่วงทศวรรษ 2520

ผลกระทบจากการขยายตัวของกระบวนการพัฒนาเมืองสมัยใหม่หรือที่เรียกกันว่า Urbanization และการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่มีต่อพื้นที่และชุมชนดั้งเดิม/เก่าที่ตั้งถิ่นฐานอยู่ก่อนแล้วต้องได้รับผลกระทบโดยตรง โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาที่เรียกกันว่าจังหวัดธนบุรีในอดีต ได้รับผลกระทบในเรื่องนี้อย่างเต็มที่ การล่มสลายของชีวิตชาวสวนและระบบการเกษตรแบบเพาะปลูกสวนผลไม้และนาข้าวเริ่มมีให้เห็นมากยิ่งขึ้นเมื่อกเกิดการตัดถนนผ่านและเริ่มมีโรงงานอุตสาหกรรม และโครงการหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เหล่านี้ การปรับตัวเพื่ออยู่รอดกับการเปลี่ยนแปลงสังคมและเศรษฐกิจของชุมชนดั้งเดิมดำเนินไปอย่างโดดเดี่ยว ลักษณะของสังคมชายขอบกรุงเทพฯและปริมณฑลของชุมชนเก่าแก่เหล่านี้ ผู้วิจัยได้เลือกศึกษากรณีตัวอย่างในพื้นที่เขตบางขุนเทียน และชุมชนสุขสวัสดิ์ 14 ในพื้นที่เขตราชบุรีบูรณะเพื่อนำมาเปรียบเทียบให้เห็นพัฒนาการของการเปลี่ยนแปลงทางสภาพแวดล้อมทางสังคมและเศรษฐกิจภายใต้แนวคิดและคำอธิบายของภูมิศาสตร์มนุษย์และประวัติศาสตร์ สิ่งแวดล้อมในมุมมองของประวัติศาสตร์ท้องถิ่น ทำให้เห็นภาพชัดเจนถึงสภาพของการต่อสู้และความพยายามที่จะรักษาแบบแผนการใช้ชีวิตภายใต้สิ่งแวดล้อมใหม่ สังคมเศรษฐกิจใหม่นั้น ชุมชนดังกล่าวยังคงสามารถรักษาไว้ได้ในระดับหนึ่ง แต่ไม่อาจต้านทานกระแสที่เชี่ยวกรากของการพัฒนาโดยภาครัฐและภาคเอกชนไปได้ ดังนั้นการศึกษาเรื่อง **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับกรุงเทพฯและปริมณฑล พ.ศ. 2513-2537 : การศึกษาเชิงประวัติศาสตร์ธุรกิจ และประวัติศาสตร์สิ่งแวดล้อม** จึงเป็นคำตอบเล็ก ๆ ของคำถามใหญ่ในสังคมไทยที่น่าจะช่วยให้เราเข้าใจสังคมไทยในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลเพิ่มไปจากเดิมได้