หัวข้อวิทยานิพนธ์	การจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2444-2475
นักศึกษา	นายพรทวี สุปัณณานนท์
สาขาวิชา	ประวัติศาสตร์เอเชียตะวันออกเฉียงใต้
ภาควิชา	ประวัติศาสตร์
ปีการศึกษา	2542

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาถึงกระบวนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ.2444-2475 โดยพิจารณาจากสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐที่เอื้ออำนวยให้เกิดการจัดการ ตลอดจนศึกษาถึงความเปลี่ยนแปลงของกรุงเทพมหานครในด้านต่างๆ อันเป็นผลมาจากการจัดการอสังหาริมทรัพย์

จากการศึกษาพบว่าการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครเป็น"ธุรกิจ" ที่มีการขยายตัวอย่างมากในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว อันเป็นผลเสือบเนื่องมาจาก หนึ่ง การขยายอิทธิพลของชาติตะวันตกเข้าสู่ประเทศไทย สอง นโยบายของรัฐที่ต้องการปรับปรุงและพัฒนากรุงเทพมหานครให้มีความทันสมัย สาม การขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องตั้งแต่สมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น และสี่ ความสนใจในการลงทุนทำธุรกิจของชนชั้นสูงที่มีทุนทรัพย์และมีที่ดินอยู่ในความครอบครอง

กลุ่มบุคคลที่ให้ความสนใจในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่กลุ่มหรือบุคคลที่สามารถครอบครองกรรมสิทธิในที่ดินจำนวนมาก มีกำลังทรัพย์เพียงพอที่จะลงทุนและเล็งเห็นถึงผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการลงทุน ดังนั้นผู้ที่สนใจลงทุนคือ กรมพระคลังข้างที่ วัด และกลุ่มเอกชนรายย่อยได้แก่ เจ้านายชั้นสูงและขุนนาง วิธีการจัดการอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการโดยการพัฒนาและจัดสรรที่ดินที่มีอยู่ให้เป็นที่ต้องการของผู้ที่สนใจใช้ประโยชน์จากที่ดินในบริเวณต่างๆ ลักษณะของการพัฒนาที่นิยมกันคือการก่อสร้างเป็นอาคารร้านค้าประเภท ตึกแถว ในบริเวณชุมชนการค้า ประเด็นสำคัญที่ได้จากการศึกษาพบว่าการจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ได้รับความนิยมในการลงทุนอย่างแพร่หลายตั้งแต่ทศวรรษที่ 2430 เป็นต้นมา มีการดำเนินการที่เป็นธุรกิจอย่างเต็มรูปแบบอาศัยหลักของอุปสงค์และอุปทาน มุ่งเน้นที่จะลงทุนในพื้นที่ ที่มีปริมาณการใช้ที่ดินสูง

ผลจากการจัดการอสังหาริมทรัพย์นั้นผู้ที่ได้รับผลประโยชน์อย่างเต็มที่คือ กลุ่มผู้ที่ลงทุน ซึ่งถึงแม้ว่าธุรกิจประเภทนี้จะให้ผลตอบแทนไม่มากนักแต่เป็นธุรกิจที่มั่นคงสามารถเก็บผลประโยชน์ได้ระยะยาว นอกจากนี้การจัดการอสังหาริมทรัพย์ยังส่งผลกระทบต่อความเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการของกรุงเทพมหานครในด้านต่างๆคือ หนึ่ง ก่อให้เกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็วของภาคเศรษฐกิจและการค้าภายในชุมชนต่างๆซึ่งส่งผลต่อความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจของประเทศ สอง ก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของกรุงเทพมหานครอย่างรวดเร็ว และ สาม ก่อให้เกิดการพัฒนากรุงเทพมหานครในด้านต่างๆตามมา เช่น ถนนหนทางที่ทันสมัย การให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ทันสมัยได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา และสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ รถลาก รถลาง และรถยนต์ เป็นต้น

กล่าวได้ว่าการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครเป็นจุดเริ่มต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเวลาต่อมาและมีส่วนสำคัญในการกำหนดและแบ่งแยกประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณต่างๆ