บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

จากวัตถุประสงค์ในการวิจัยสามมารถแยกการศึกษาออกได้เป็น 3 ลักษณะคือ

- การศึกษาทางด้านกายภาพ คือการเปลี่ยนแปลงของลักษณะที่อยู่อาศัย
- การศึกษาทางด้านสังคม คือ หลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพแล้ว สภาพทางสังคมของชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร
- การศึกษาทางด้านเศรษฐศาสตร์ คือ สาเหตุที่มีการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยน่าจะมาจากสภาพทางเศรษฐกิจ

แนวคิดเรื่องความต้องการของมนุษย์

นักจิตวิทยาหลายคนเชื่อว่า แรงผลักดันเกิดจากความต้องการ ความต้องการของคนเรามีมากมาย ได้มีผู้พยายามแจงนับ และทำบัญชีความต้องการของมนุษย์ แต่ยังตกลงกันไม่ได้ว่ามีอะไรบ้าง อย่างไรก็ดีเพื่อความสะดวกในการทำความเข้าใจ ในที่นี้ขอแยกความต้องการของมนุษย์ ออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ความต้องการทางกาย
2. ความต้องการทางจิต

1.ความต้องการทางกาย

ความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ โดยทั่วไปคือปัจจัย 4 ได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค

การตอบสนองความต้องการทางกาย สามารถตอบสนองได้ 2 ระดับ ระดับที่

หนึ่ง คือ **กริยาสะท้อน** หมายถึงมีสิ่งมารบกวนการมีชีวิตอยู่โดยส่งผลต่อตัวตนเอง โดยตรงเช่นเมื่อมีความรู้สึกว่าที่อยู่อาศัยคับแคบลง ก็ต้องมีการขยายพื้นที่อยู่อาศัยให้กว้างขึ้น จึงต้องมีการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยโดยต่อเติมเป็นห้องต่าง ๆ อีกระดับหนึ่งคือ **พฤติกรรมเจตนา** หมายถึงยังไม่มีสิ่งมารบกวนการมีชีวิตอยู่ แต่ก็มีความมคิดว่าควรจะทำอะไรบางอย่าเพื่อป้องกันเหตุร้ายที่จะเกิดขึ้นที่จะเป็นอันตรายต่อการมีชีวิตอยู่ เช่น สร้างรั้ว หรือ กำแพง เพราะรู้สึกถึงความไม่ปลอดภัย

กระบวนการตอบสนองความต้องการทางกาย ไม่ว่าจะเป็น **กริยาสะท้อน** หรือ **พฤติกรรมเจตนา** เพื่อให้ตนเองสามารถดำรงชีวิตอยู่ได้นั้น เรียกกันทั่วไปว่า **แรงขับ** (Drive) ความต้องการทางกาย เป็นแรงผลักดันที่อยู่ระดับพื้นฐานที่สุด และมีพลังอำนาจสูงสุด เพราะเป็นแรงผลักดันให้ชีวิตอยู่รอด

2.ความต้องการทางจิต

ความต้องการทางจิต มีนักจิตวิทยาหลายคนได้ทำการศึกษา เช่น เฮนรี่ เมอร์เรย์ , ซิกมันด์ ฟรอยด์ ,บราฮัม มัสโลว์ และ แนวพุธศาสนา ในที่นี้จะนำมากล่าวเฉพาะของมาสโลว์

- อับราฮัม มาสโลว์ ซึ่งเป็นนักจิตวิทยากลุ่มมนุษย์นิยม (Humanism) ได้เน้นเกี่ยวกับความต้องการของแต่ละคนในการพัฒนาศักยภาพของคนไว้ว่า มนุษย์เกิดมาพร้อมกับความต้องการ 5 ประการจัดเรียง ลำดับได้ดังนี้

1. ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological needs) ได้แก่ ความต้องการเพื่อตอบสนองความหิว ความกระหาย ฯลฯเป็นความมต้องการแรกสุด

2. ความต้องการสวัสดิภาพ (Safety needs) ได้แก่ ความต้องการความปลอดภัย เป็นความต้องการที่เกิดขึ้นเมื่อความต้องการทางสรีระได้รับการตอบสนองแล้ว

3. ความต้องการความรัก และ ความเป็นเจ้าของ (Belonging ness

and love needs) เป็นความต้องการที่เกิดขึ้นหลังจากที่ความต้องการ 2 ขั้นแรก ได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการในขั้นนี้เป็นความมต้องการระหว่างบุคคล เป็นความต้องการที่จะสัมพันธ์กับคนอื่นในรูปแบบต่าง ๆ เช่น เพื่อน เพื่อนบ้าน ฯลฯ

4. ความต้องการสถานะทางสังคม และการสรรเสริญ (Esteem and status needs) เป็นขั้นสูงขึ้น ในขั้นนี้ คนเราจะมีความต้องการการยอมรับ และภูมิใจในตนเอง

5. ความมต้องการบรรลุความสำเร็จของตน (Self - actvalization needs) เป็นความมต้องการขั้นสูงสุดของมนุษย์ ไม่ต้องกังวลกับเรื่องปากท้อง เรื่องความปลอดภัย เรื่องความรัก เรื่องศักดิ์ศรี ต่อไป

จากความต้องการทั้ง 5 ลักษณะที่กล่าวมานั้น ความมจริงมีอยู่ว่า ความต้องการขั้นที่ 1 และ 2 คือความต้องการทางร่างกาย และความต้องการความปลอดภัย เป็นสิ่งที่สามารถกล่าวได้ว่ามีความสำคัญเบื้องต้น ในแง่ที่ว่าจำเป็นจะต้องได้รับการตอบสนองสร้าความพึงพอใจให้ได้เสียก่อน แล้วจึงจะมีความต้องการอื่น ๆ เกิดขึ้นตามมา

จากการวิจัยได้ตั้งน่าเสนอถึงสาเหตุที่มีการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร ดังนี้

1. เพื่อความปลอดภัยของชีวิต และ ทรัพย์สิน
2. เพื่อความสะดวกสบายเพิ่มขึ้น
3. มีสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น
4. แบบบ้านที่เจ้าของสร้างให้ไม่ถูกใจ
5. เพื่อนบ้านมีการเปลี่ยนแปลงก็อยากเปลี่ยนแปลงบ้าง
6. ต้องการให้มีความแตกต่างจากเพื่อนบ้าน
7. ต้องการใช้ประกอบธุรกิจเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับครอบครัว
8. เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมของเพื่อนบ้าน

เมื่อนำมาแบ่งกลุ่มตามแนวคิดเรื่องความต้องการของมนุษย์สามารถแยกกลุ่มได้

ดังนี้

กลุ่มที่ 1 ความต้องการทางด้านกายภาพ

- เพื่อความสะดวกสบายเพิ่มขึ้น
- มีสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น

กลุ่มที่ 2 ความต้องการสวัสดิภาพ

- เพื่อความปลอดภัยของชีวิต และ ทรัพย์สิน
- เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมของเพื่อนบ้าน

กลุ่มที่ 3 ความต้องการความรัก และความเป็นเจ้าของ

- เพื่อนบ้านมีการเปลี่ยนแปลงก็อยากเปลี่ยนแปลงบ้าง
- ต้องการใช้ประกอบธุรกิจเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับครอบครัว

กลุ่มที่ 4 ความต้องการสถานะทางสังคม และ การสรรเสริญ

- แบบบ้านที่เจ้าของสร้างให้ไม่ถูกใจ
- ต้องการให้มีความแตกต่างจากเพื่อนบ้าน

กลุ่มที่ 5 ความต้องการบรรลุความสำเร็จของตน

ในที่นี้ก็คือ ความไม่ต้องการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยนั้นเอง

จากแนวคิดเรื่อง **ความต้องการของมนุษย์** จึงน่าจะทำให้กลุ่มที่ 1 น่าจะเป็นเหตุผลที่ก่อให้เกิดการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรมากที่สุด

ทฤษฎีเกี่ยวกับความพอใจ

จากการศึกษาศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับ ทฤษฎีความพอใจ เชลเลย์ (Shelley , in Honikman, ed. 1975:254) สรุปไว้ว่า ความรู้สึกของมนุษย์แบ่งออกได้เป็นสองแบบ คือความรู้สึกในทางบวก และความรู้สึกในทางลบ ความรู้เสึกทุกชนิด

ของมนุษย์จะตกอยู่ในกลุ่มความรู้สึกสองกลุ่มนี้

1. ความรู้สึกในทางบวก คือความรู้สึกที่เมื่อเกิดขึ้นแล้วทำให้รู้สึกมีความสุข ความสุขนี้เป็นความรู้สึกทางบวกที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่น ๆ คือสามารถเพิ่มความสุขได้อีก

2. ความรู้สึกทางลบ คือความรู้สึกที่ทำให้รู้สึกไม่เป็นสุข หรือไม่พอใจเมื่อรู้ว่าจะเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ดีขึ้นกับตนเอง

สิ่งที่ทำให้เกิดความรู้สึก ความคิดเห็น หรือความพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือสิ่งเร้า (Stimuli) การศึกษาสิ่งเร้าที่ทำให้เกิดความพอใจ และความสุขแก่มนุษย์ จะเป็นทางหนึ่งที่ทำให้มนุษย์สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างเป็นสุข ในทางกลับกันการศึกษาสิ่งเร้าที่ส่งผลทางด้านลบ ก็จะเป็นสิ่งที่ต้องนำมาแก้ไขเพื่อให้มนุษย์สามารถอยู่รวมกันได้อย่างมีความสุขเช่นกัน

เนื่องจากมนุษย์เป็นสัตว์สังคม การแสดงออกถึงความรู้สึกในทางบวก หรือทางลบไม่สามารถแสดงออกมาได้อย่างชัดเจน แต่ในบางครั้งการแสดงออกถึงความรู้สึกทางบวก หรือทางลบ ก็แสดงออกมาทางอ้อมได้เหมือนกัน

การวิจัยได้สร้างคำถามเพื่อให้สอดคล้องกับ ทฤษฎีความพอใจ โดยได้สร้างแบบสอบถามที่สามารถนำคำตอบมาทดสอบทฤษฎี ความพอใจ

การวิจัยเรื่อง การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร แบ่งความรู้สึกออกได้เป็นสองส่วน คือ

- ส่วนแรก คือ ผู้ที่รู้สึกเป็นบวก ได้แก่ผู้ที่ได้ทำการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร แล้วรู้สึกเป็นสุข

- ส่วนที่สอง คือ ผู้ที่รู้สึกเป็นลบ ได้แก่ผู้ที่ได้รับความรู้สึกไม่เป็นสุข หรือได้รับความมเดือดร้อนจากการที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร

แนวคิดเรื่องปัญหาสังคม

สถานการณ์ใด ๆ ก็ตามที่เกิดขึ้น และมีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้คนจำนวนมาก และเป็นที่ตกลงยอมรับกันว่า เป็นปัญหาที่จะต้องร่วมมือกันหาทางปรับปรุงแก้ไขเสียใหม่ สถานการณ์นั้นมิได้มีสาเหตุความเป็นมาทางใดทางหนึ่งโดยเฉพาะ สถานการณ์นั้นมีสาเหตุที่เกิดขึ้นได้หลายทางและแต่ละสาเหตุมีส่วนเกี่ยวข้องกัน ดังนั้นในการที่จะเข้าใจปัญหาสังคมเรื่องใดเรื่องหนึ่ง ย่อมไม่เพ็งเล็งหนักไปในสาเหตุหนึ่งโดยเฉพาะ แต่จะต้องพิจารณา สาเหตุต่าง ๆ ให้หมด ซึ่งเข้าใจว่า เป็นที่มาของสาเหตุของปัญหาเรื่องนั้น

ปัญหาสังคมมีสาเหตุมาได้นานัปการ สาเหตุเหล่านี้เกี่ยวโยงถึงกัน มีส่วนสนับสนุนซึ่งกันและกัน และขึ้นอยู่กับเวลาและสถานที่ สาเหตุสำคัญที่เป็นสาเหตุพื้นฐานอาจจะเกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงสร้างของสังคมแห่งนั้นก็ได้ สิ่งใด ๆ ก็ตามที่จะถือเอาเป็นเหตุได้นั้น ย่อมจะต้องเกี่ยวข้องโดยใกล้ชิดกับผลที่ปรากฏออกมา ดังนั้นจึงเป็นการยากที่จะหาสาเหตุ เพราะความสัมพันธ์เกี่ยวข้องถึงกันนั้นบางทีเราไม่ทราบได้แน่นอน โดยทั่วไปสิ่งที่เป็นพื้นเพดั้งเดิมซึ่งนำมาพิจารณาเพื่อวินิจฉัยดูว่าเป็นสาเหตุพื้นฐานของปัญหาสังคมเรื่องใด ๆ ได้แก่สิ่งเหล่านี้ คือ

- ตัวบุคคลที่มีส่วนร่วมอยู่ในปัญหานั้น
- สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ
- สิ่งแวดล้อมทางสังคม

สิ่งต่าง ๆ ทั้งสามประการข้างต้น จะไม่เป็นปัญหาสังคมจนกว่าสิ่งเหล่านี้จะเข้ามาเกี่ยวข้องกับคุณธรรมทางสังคมของผู้คนในสังคมนั้น และมีผลต่อมาให้เกิดการขัดแย้งขึ้น หรือมีการปฏิบัติที่ผิดแผกไปจากเดิม หรือมีพฤติกรรมที่ขัดต่อปทัสถานทางสังคม ผู้คนในสังคมตระหนักว่าพฤติกรรมหรือปรากฏการณ์เช่นนี้เป็นสิ่งไม่พึงประสงค์ มีความสำคัญในการก่อให้เกิดปัญหาขึ้นได้ ส่วนสาเหตุปัจจุบันหรือชนวนที่ก่อให้เกิดปัญหาสังคมขึ้นได้นั้นก็คือสิ่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ซึ่งทำให้มีการขัด

แย้งเกี่ยวกับคุณธรรมขึ้นมา และสิ่งเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงทางสังคม อย่างไรก็ตาม ในการให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งต่างๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้องและเป็นสาเหตุแห่งปัญหาสังคมเรื่องใดนั้น ทำได้ยากมาก และความสัมพันธ์ดังกล่าวนี้มีทางวัด หรือ กำหนดลงไปเชิงวัตถุวิสัยได้ยากมาก วิธีทางสถิติอาจจะช่วยให้ทราบลักษณะทั่วไปของปัญหาสังคมเรื่องใดเรื่องหนึ่งได้ แต่ก็แสดงได้ว่าเป็นเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้นเอง ไม่ได้แสดงให้ทราบถึงลักษณะทั้งหมดของปัญหาสังคมนั้นได้

การต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรก็เป็นส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อม เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง ก็ย่อมจะก่อให้เกิดทั้งผลดีและผลเสีย การเกิดผลดีก็ย่อมจะเป็นที่ยอมรับ แต่เมื่อเกิดผลเสียก็ต้องมีการแก้ไขปัญหาเหล่านั้นให้หมดไปการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร ย่อมจะต้องเกิดจากองค์ประกอบหลาย ๆ ด้าน จึงเป็นการยากที่จะบอกได้ว่าองค์ประกอบใดที่ทำให้เกิดการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรนอกจากว่าจะได้เข้าไปศึกษาอย่างละเอียด

ทฤษฎีวัฏจักรของอสังหาริมทรัพย์

สิ่งก่อสร้างหรือที่อยู่อาศัยนั้น ถ้าจะเปรียบเทียบกับสิ่งมีชีวิตก็คงจะต้องมีลักษณะเหมือนกันของการเกิด แก่ เจ็บ ตายได้เช่นเดียวกัน ถ้าจะมองธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงสินค้าเพื่อขาย อสังหาริมยทรัพย์ ก็จะเป็นเพียงสิ่งของชนิดหนึ่งที่ผลิตออกมาขายแล้วก็หมดไป ซึ่งเป็นการมองอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะของสินค้าช่วงระยะเวลาสั้น ๆ

แต่ถ้าพิจารณาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะของวงจรชีวิตของสิ่งก่อสร้างชนิดหนึ่งซึ่งจะต้องมีอายุของวันที่เสื่อมสลายก็เห็นจะเป็น "วัฏจักรชีวิต" ซึ่งจะต้องอยู่ในสภาพ เกิด แก่ เจ็บ ตาย เช่นเดียวกับชีวิตอื่น ๆ ในลักษณะเช่นนี้อาจจะแยกวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์หรือ ที่อยู่อาศัย เป็น 8 วงจร คือ

1. เกิด ในสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องมีที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตพื้นฐานจะต้องมีการคิด ในการก่อสร้างลงทุนว่า จะก่อสร้างอาคารเพื่อกิจกรรมอะไร ใหญ่เล็กแค่ไหน ใช้เงินทุนแค่ไหน จะขายหรือไม่ ในราคาเท่าไร เมื่อไหร่จะคืนทุน มีกำไรหรือไม่ และควรลงทุนหรือไม่ในระยะนี้มีแต่ที่ดิน และความคิดที่จะต้องวิเคราะห์วางแผนการลงทุนและก่อสร้างเป็นระยะที่สำคัญมาก ว่าโครงการจะเกิดหรือไม่ ในระยะนี้ยังไม่มีการก่อสร้างเกิดขึ้น เรียกว่าระยะก่อนการก่อสร้าง หรือ "PRE - Construction Period"

2. ระยะก่อสร้าง เมื่อได้มาคิดวิเคราะห์ มีการจัดการเรื่องเงินลงทุนและตกลงในโครงการแล้วก็จะอยู่ในระยะก่อสร้างในระยะนี้มีความสำคัญยิ่งอีกระยะหนึ่ง มีการใช้เงินซื้อของ วัสดุ อุปกรณ์ ค่าแรงงาน ค่าดำเนินการอย่างมากมายในระยะเวลาก่อสร้างอย่างสั้น ๆ ในระยะระหว่าง 6 เดือน ถึง 2 ปี ในบางโครงการอาจจะใช้เงินถึง 1,000 ล้านบาท ใน 2 ปี หรือวันละ 1-1.5 ล้านบาท หรือ ช.ม.ทำงานละ 200,000บาทเป็นต้น ในระยะนี้ต้องมีการวางแผนก่อสร้างและการใช้เงินให้สอดคล้องกันอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นต้น

3. ระยะต่อเติม ในระยะนี้ปรากฏว่าเกือบจะไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัยใดไม่มีการต่อเติม หรือ เปลี่ยนแปลงเลย บางโครงการจะมีการต่อเติมระหว่างการก่อสร้าง บางโครงการหลังการก่อสร้างซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเมื่อเข้ามาอยู่แล้วหรือมีครอบครัวที่ใหญ่ขึ้น มีลูกมากขึ้นก็จะมีการต่อเติมห้องนอนเพิ่มเติม หรือมีการดัดแปลงให้สอดคล้องกับกับความต้องการของแต่ละเวลาเสมอ

4. ระยะรักษาสภาพ ในระหว่างอสังหาริมทรัพย์ถูกใช้งานนั้นก็จะเก่าทรุดโทรมลงทั้งวัสดุ อุปกรณ์ โครงสร้าง สีสรร ก็จะถูกใช้งานและเสื่อมถอยลงทุกขณะก็จะต้องมีการรักษาสภาพ อาทิ เช่นปรับปรุงทาสี ซ่อมเล็กน้อย ให้อาคารนั้นคงสภาพการใช้งานเหมือนเดิม

5. ระยะซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกแล้วมีอายุคงนานกว่าสิ่งมีชีวิตอื่น ๆ ระยะเวลาของชีวิตจะขึ้นอยู่กับวัสดุอุปกรณ์ และวิธีการก่อสร้าง ถ้าเป็นวัสดุไม้ก็จะมีอายุน้อย ถ้าเป็นคอนกรีตก็จะมีอายุนานขึ้นมากหน่อย แต่ถ้าเป็นอิฐหรือหินในบางประเทสอาจจะมีอายุนานเป็นหลายร้อยหรือพันปี ในระหว่างนี้เมื่อเกิดการเสื่อมสลายก็จะต้องมีการซ่อมแซม จะมากหรือน้อยก็ขึ้นกับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นเนื่องด้วยเวลาผ่านไป

6. เสื่อมสภาพ ในช่วงปลายของอายุอสังหาริมทรัพย์มักจะต้องใช้เงินทองบำรุงรักษาค่อนข้างมาก เนื่องด้วยระยะนี้ถ้าเปรียบเทียบกับอายุของคนธรรมดาแล้ว ก็จะเสมือนคนแก่ที่จะซ่อมอย่างไรก็คงจะไม่มีสภาพเหมือนเดิมได้ การบำรุงรักษาจะต้องเป็นเพียงประทับระยะเวลาแก่เฒ่าลง

7. เสียสภาพ ในระยะนี้การจะบำรุงรักษาให้คงสภาพให้ประทับเหมือนเดิมคงจะไม่สามารถจะประทับไว้ได้อีกต่อไป อสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยจะเสียสภาพการใช้สอย เสียสภาพวัสดุอุปกรณ์ และ เกือบจะใช้งานไม่ได้ต่อไปอีก

8. หมดสภาพ ในระยะนี้อสังหาริมทรัพย์จะหมดสภาพไป อาจจะหมดสภาพเพราะความเก่าแก่ หรืออาจจะหมดสภาพเร็วขึ้น ก็เพราะอุบัทวเหตุ เช่นน้ำท่วม ไฟไหม้ แผ่นดินไหว เป็นต้น และเมื่ออาคารหมดอายุแล้วก็จะเริ่มขึ้นใหม่ในระยะ

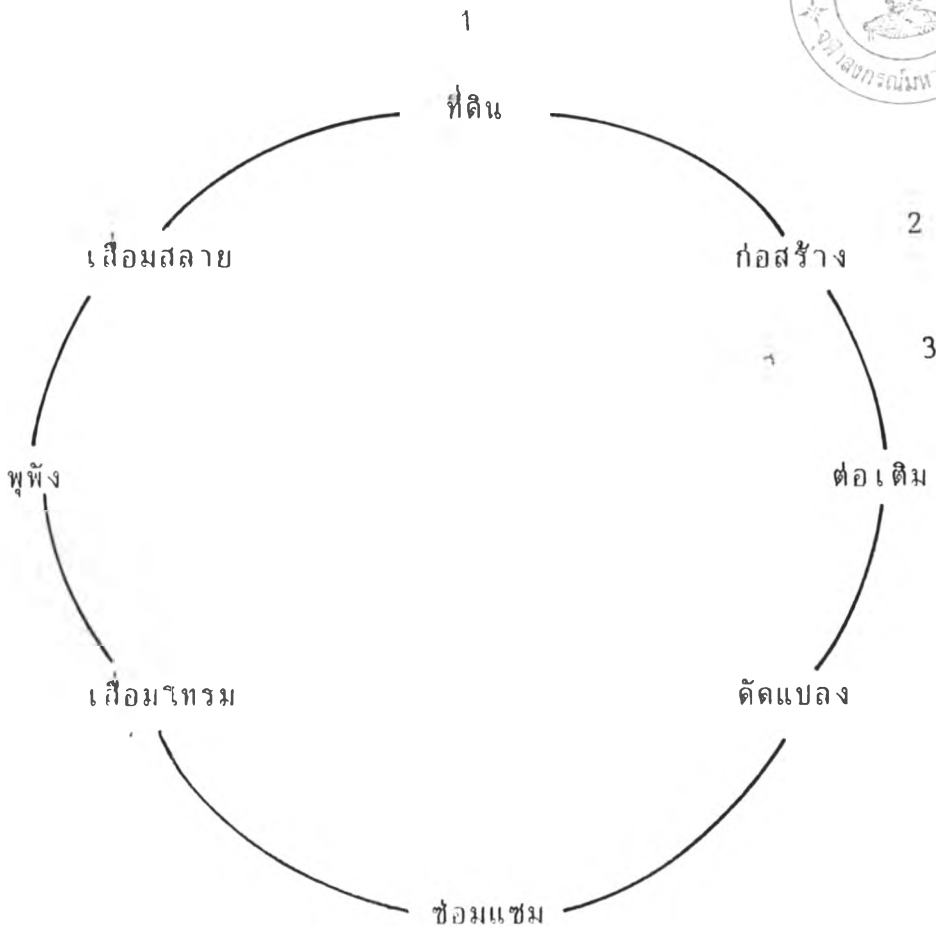
แรกเกิด เป็นปรากฏการณ์ครบวงจรชีวิต หรือวัฏจักรของอสังหาริมทรัพย์อีกเป็นรอบที่สอง ซึ่งในเขตเมืองเก่า ๆ วัฏจักรเช่นนี้อาจจะเกิดเป็นวงจรที่สอง หรือที่สามก็ได้ เช่นในอิตาลี อังกฤษ หรือแม้ในกรุงเทพ แถบเมืองเก่า ที่มีอายุร่วม 200 กว่าปี เป็นต้น [1]

จากทฤษฎี วัฏจักรของอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ทราบถึงวงจรที่เป็นไปของที่อยู่อาศัย และการวิจัยเลือกศึกษาในช่วงที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลง และศึกษาว่าอะไรเป็นสาเหตุที่ทำให้มีการต่อเติม และมีผลกระทบต่อการอยู่อาศัยอย่างไร

---

[1]มานพ พงศทัต, โครงการอบรมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535), หน้า 4-7.

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



REAL ESTATE CYCLE

1. ก่อนการก่อสร้าง PRE - CONSTRUCTION
2. ระหว่างการก่อสร้าง CONSTRUCTION
3. หลังการก่อสร้าง POST - CONSTRUCTION

แผนภูมิที่ 4 วงจรวัฏจักรของอสังหาริมทรัพย์