

จุดมุ่งหมายของการศึกษาวิจัยเพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และจำนวนประชากร ที่มีต่อ มูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การขอลดทะเบียนอาคารชุด และการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในประเทศไทย และเพื่อหาสมการที่เหมาะสมในการพยากรณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การขอลดทะเบียนอาคารชุด และการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ในประเทศไทย โดยมีวิธีการวิจัยคือ ศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การขอลดทะเบียนอาคารชุด การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศ และวิเคราะห์เปรียบเทียบกับค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และจำนวนประชากร ในปี พ.ศ. 2531-2550 โดยมีการแบ่งข้อมูลที่ศึกษาออกเป็น 3 ช่วง คือ ช่วงแรกใช้ข้อมูลในปี พ.ศ. 2531-2550 ปีช่วงที่ 2 ใช้ข้อมูลในปี พ.ศ. 2531-2539 และช่วงที่ 3 ใช้ข้อมูลในปี พ.ศ. 2542-2550 การศึกษาทั้ง 3 ส่วนนี้ ใช้การวิเคราะห์เชิงพรรณนาโดยอาศัยค่าสถิติ ตัวเลขต่าง ๆ ในรูปของอัตราส่วนหรือร้อยละ ประกอบตารางในการอธิบาย โดยมีการวิเคราะห์ความสัมพันธ์โดยใช้ Correlation และเทคนิคการเลือกตัวแปรอิสระเข้าสมการความถดถอยโดยใช้ Stepwise

ผลการศึกษาค้นคว้าเมื่อวิเคราะห์ข้อมูลรวมทั้งหมด 20 ปี คือข้อมูลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531-2550 พบว่ามูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) อัตราเงินเฟ้อ จำนวนประชากร ไปในทิศทางเดียวกัน และมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในทิศทางตรงกันข้าม และตัวพยากรณ์ที่สามารถร่วมกันอธิบายความแปรปรวนของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คือผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (X2) อัตราเงินเฟ้อ (X3) การขอลดทะเบียนอาคารชุดไม่มีความสัมพันธ์กับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) อัตราเงินเฟ้อ จำนวนประชากร และ อัตราดอกเบี้ย และตัวพยากรณ์ที่สามารถร่วมกันอธิบายความแปรปรวนของมูลค่า

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราดอกเบี้ย (X4) การขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับ จำนวนประชากรมากที่สุด รองลงมาได้แก่อัตราเงินเฟ้อ และ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ส่วนอัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์น้อยที่สุดโดยมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน และตัวพยากรณ์ที่สามารถอธิบายความแปรปรวนของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ คือ อัตราเงินเฟ้อ (X3) ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (X2) อัตราดอกเบี้ย (X4) และจำนวนประชากร (X1)

เมื่อวิเคราะห์โดยใช้ข้อมูลในปี พ.ศ. 2531-2539 พบว่า มูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับ อัตราเงินเฟ้อมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) และ จำนวนประชากร ส่วนอัตราดอกเบี้ยไม่มีความสัมพันธ์กับมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวพยากรณ์ที่สามารถร่วมกันอธิบายความแปรปรวนของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราเงินเฟ้อ (X3) การวิเคราะห์การขอจดทะเบียนอาคารชุด มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) และ อัตราเงินเฟ้อมากที่สุดโดยมีความสัมพันธ์ในระดับเดียวกัน รองลงมาได้แก่ จำนวนประชากร ส่วนอัตราดอกเบี้ยไม่มีความสัมพันธ์กับการขอจดทะเบียนอาคารชุด และตัวพยากรณ์ที่สามารถร่วมกันอธิบายความแปรปรวนของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คือ จำนวนประชากร (X1) การขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไม่มีความสัมพันธ์กับ จำนวนประชากร อัตราเงินเฟ้อ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) และไม่สามารถหาตัวแปรที่ใช้ในการสร้างสมการพยากรณ์ได้

เมื่อวิเคราะห์โดยใช้ข้อมูลในปี พ.ศ. 2542-2550 พบว่ามูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) มากที่สุด รองลงมาได้แก่ อัตราเงินเฟ้อ ส่วนอัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม และจำนวนประชากร ไม่มีความสัมพันธ์กับมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และพบว่าตัวพยากรณ์ที่สามารถร่วมกันอธิบายความแปรปรวนของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราดอกเบี้ย (X4) และ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (X2) การขอจดทะเบียนอาคารชุด ไม่มีความสัมพันธ์กับ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) อัตราเงินเฟ้อ จำนวนประชากร และ อัตราดอกเบี้ย และพบว่าตัวพยากรณ์ที่สามารถร่วมกันอธิบายความแปรปรวนของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราเงินเฟ้อ (X3) การขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไม่มีความสัมพันธ์กับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และพบว่าตัวพยากรณ์ที่สามารถอธิบายความแปรปรวนของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ คือ อัตราดอกเบี้ย (X4)