

ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีหลักทรัพย์หมวดพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(Economic factors that affecting the stock price index of property development
groups in Stock exchange of Thailand)

วารภรณ์ จามรสวัสดิ์¹ กิตติพันธ์ คงสวัสดิ์เกียรติ²

บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) รายเดือนตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2550 ถึงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555 โดยนำข้อมูลมาคำนวณสถิติในรูปสมการถดถอยเชิงเส้น (Multiple Regressions) โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อทำการทดสอบสมมติฐาน และเพื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม โดยปัจจัยที่ทำการศึกษา ได้แก่ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) , ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) , ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) , ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) , ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)

ผลการศึกษาพบว่า ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามมีความสัมพันธ์สูงมาก สามารถส่งผลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจากการทดสอบความสัมพันธ์ พบว่าดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) , ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) , ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) , ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้ามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรังสิต

² ผู้อำนวยการศูนย์ศึกษาสาทรธานี มหาวิทยาลัยรังสิต

คำสำคัญ : เศรษฐกิจ , ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย , หุ้นหมวดพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์

Abstract

The purpose of this independent study is the economic factors that affecting the stock price index of property development groups in stock exchange of Thailand. Monthly data, from August 2007 to July 2012, and data processing using software to test the hypothesis, and multiple linear regression analysis of data (Multiple Regression Analysis) to test the relationship between the independent and dependent variables. The factors under study were the stock price index of Thailand, the construction material index, business sentiment index , Consumer Confidence Index , Consumer Price Index

The results showed that the 0.05 significance level, the relationship between independent and dependent variables. The relationship is very high and can affect the property development index. Test of the relationship. Found that price index of Thailand, construction material index, business sentiment index , consumer confidence index had a relationship in the same direction as statistically significant. There are many variables and relationships. The consumer price index, that correlate significantly in the opposite direction.

KEYWORDS : ECONOMIC FACTORS, STOCK EXCHANGE OF THAILAND, PROPERTY DEVELOPMENT GROUP

1.บทนำ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จัดตั้งขึ้นมาเพื่อเป็นตลาดทุนประเภทตลาดรองที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจและการเงินของประเทศไทยเป็นอย่างมากใน ส่วนของการระดมทุนจากในประเทศและต่างประเทศ ปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ที่ซื้อขายแบ่งออกเป็น 27 หมวด ณ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2555 หมวดที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดของบริษัทจดทะเบียนหลักทรัพย์ที่สูงที่สุดคือ หมวดธนาคาร (BANK) มี

มูลค่าตลาด 6,795,578.82 พันบาท รองลงมาคือ หมวดเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ICT) มีมูลค่าตลาด 5,455,264.52 พันบาท และอันดับสามเป็นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (PROP) มีมูลค่าตลาด 4,937,570.84 พันบาท

หลักทรัพย์ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงนับเป็นหลักทรัพย์ที่มีความน่าสนใจสำหรับการลงทุน นอกจากนี้จะมีมูลค่าตลาดอันดับอื่นๆแล้ว ยังเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจในประเทศไทยและภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ และเป็นแรงขับเคลื่อนให้เศรษฐกิจเจริญเติบโต ซึ่งความต้องการที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยพื้นฐานของการดำรงชีวิต และในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนาไปในทิศทางที่ดีขึ้น รวมถึงเป็นธุรกิจที่สามารถให้ผลตอบแทนที่สูงในระยะยาว ทำให้ผู้ที่มีเงินทุนแม้ไม่มีความชำนาญก็ให้ความสนใจในการลงทุนและประกอบธุรกิจในด้านนี้เป็นจำนวนมาก แต่ทั้งนี้ ปัจจัยทางเศรษฐกิจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องประสบกับความผันผวนตลอดเวลาและยากต่อการควบคุม ทั้ง ผู้ประกอบการ นักลงทุน หรือทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องต่างก็จำเป็นต้องหาปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจและผลกระทบใหม่ๆที่เกิดขึ้นตลอดเวลา

ดังนั้น ก่อนที่นักลงทุนจะเข้ามาลงทุนในหุ้นกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อดัชนีราคาหุ้น เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าจากการลงทุนและป้องกันความเสี่ยงจากการลงทุน

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

เพื่อศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สมมติฐานงานวิจัย

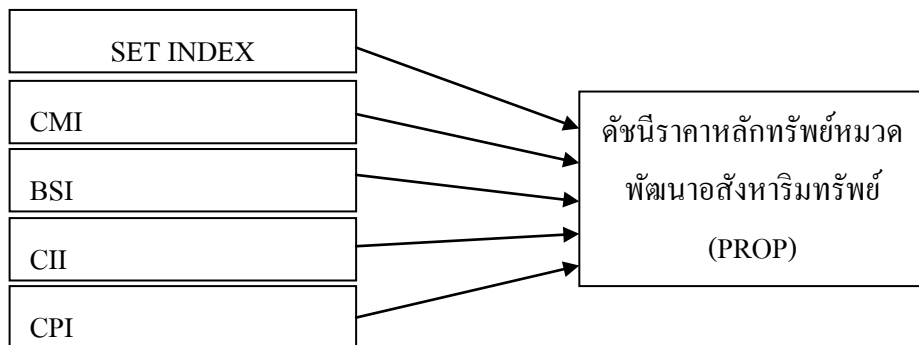
ศึกษาปัจจัยที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปัจจัยที่ศึกษามีดังนี้ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) , ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

(CMI) , ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) , ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) , ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)

ขอบเขตการวิจัย

ศึกษาถึงปัจจัยที่คาดว่าจะส่งผลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเก็บข้อมูลในรูปแบบข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) รายเดือน ซึ่งได้ศึกษาตั้งแต่เดือน สิงหาคม 2550 ถึงเดือนกรกฎาคม 2555 รวมระยะเวลา 60 เดือน โดยปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ได้ทำการศึกษา ได้แก่ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) , ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) , ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) , ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) , ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) เพื่อนำ มาวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์กับดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (PROP)

กรอบแนวคิดการวิจัย



นิยามคำศัพท์

ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่นำเฉพาะหลักทรัพย์ที่จัดอยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (PROP) เท่านั้นมาคิดดัชนี

ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) หมายถึง ดัชนีราคาหุ้นประเภทที่คำนวณถ่วงเฉลี่ยราคาหุ้นสามัญแบบถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวน

หุ้นจดทะเบียน เป็นดัชนีที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณขึ้น โดยใช้หุ้นสามัญจดทะเบียนทุกตัวในตลาดหลักทรัพย์ในการคำนวณ

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) หมายถึง ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวมจัดเก็บข้อมูลโดยสำนักดัชนีเศรษฐกิจและการค้า กระทรวงพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นรายเดือน

ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) หมายถึง ดัชนีชี้ภาวะทางธุรกิจที่สามารถใช้เตือนภัยทางเศรษฐกิจประเภทหนึ่ง มีวัตถุประสงค์ในการจัดทำ คือ เพื่อเป็นเครื่องมือให้ทั้งภาครัฐและเอกชนในการติดตามภาวะธุรกิจ และเศรษฐกิจโดยรวม

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) หมายถึง ความเชื่อมั่นต่อสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจที่กำลังดำเนินอยู่ จะเป็นปัจจัยชี้วัดและแนวโน้ม เช่น พฤติกรรมการบริโภคของประชาชน โอกาสในการหางานทำในอนาคต

ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) หมายถึง ตัวเลขทางสถิติที่ใช้วัดการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าและบริการที่ครอบคลุมหรือผู้บริโภคซื้อหามาบริโภคเป็นประจำในปัจจุบันเปรียบเทียบกับราคาในปีที่กำหนดไว้เป็นปีฐาน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ ดัชนีราคาหุ้นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน ในการตัดสินใจลงทุน
2. เพื่อจะนำข้อมูลที่ได้จากงานวิจัยมาเพิ่มผลตอบแทนในการลงทุน
3. ทำให้ทราบถึงทิศทางการเคลื่อนไหวของดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์
4. เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาสำหรับผู้สนใจ

2. แนวความคิด ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีการลงทุน

การลงทุน (investment) หมายถึง การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์ของบุคคลหรือสถาบันซึ่งให้ผลตอบแทนเป็นสัดส่วนกับความเสี่ยงตลาดเวลาอันยาวนาน

ประมาณ 10 ปี แต่อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า 3 ปี การลงทุนแบ่งเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ 3 ประเภทดังนี้ (เพชร ชุมทรัพย์, 2549, หน้า 1-2)

1. การลงทุนเพื่อการบริโภค (consumer investment)
2. การลงทุนในธุรกิจ (business or economic investment)
3. การลงทุนในหลักทรัพย์ (financial or securities investment)

ทฤษฎีกลุ่มหลักทรัพย์ของ Markowitz (สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

แนวคิดตามทฤษฎีกลุ่มหลักทรัพย์ของ Markowitz เป็นแนวคิดที่ริเริ่มโดยการวางรากฐานว่าการกระจายการลงทุนจะช่วยลดความเสี่ยงเฉพาะในกรณีที่เป็นการลงทุนเป็นกลุ่มหลักทรัพย์ที่หลักทรัพย์แต่ละกลุ่มได้มีความสัมพันธ์ในลักษณะที่ไปด้วยกันอย่างสมบูรณ์ (ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำกว่า+1) จึงสามารถลดค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มหลักทรัพย์ลงได้ แต่ถ้ากระจายการลงทุนในหลักทรัพย์หลายชนิดที่มีความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนที่ไปด้วยกันอย่างสมบูรณ์ (ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ+1) จะไม่สามารถลดความเสี่ยงของกลุ่มหลักทรัพย์ลงได้

ข้อมูลหลักทรัพย์ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หลักทรัพย์ที่ทำการศึกษานั้น อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ซึ่งแบ่งออกเป็นหมวดย่อยอีก 3 หมวด ได้แก่ หมวดวัสดุ ก่อสร้าง (CONMAT) หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (PROP) และหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (PFUND)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชลิต วงศ์ประเสริฐสุข (2551) ศึกษาเรื่องปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series) ชนิดทุติยภูมิ (Secondary Data) ข้อเป็นแบบรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2547 ถึงเดือนมิถุนายน 2551 รวม 54 เดือน ผลการศึกษาพบว่าที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ปัจจัยทั้ง 8

ปัจจัย มีเพียงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และค่าเงินบาทที่แท้จริงจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ในส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ราคาน้ำมันดิบตลาดล่วงหน้าตลาด อัตราการว่างงาน ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ ปริมาณเงินในความหมายกว้าง และการมีหรือไม่มีมาตรการลดหย่อนทางภาษีและค่าธรรมเนียมของกระทรวงการคลังนั้น ปรากฏว่าไม่มีความสัมพันธ์กับดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ

ลักษณะ ลินโน (2550) ได้ศึกษางานวิจัยเรื่อง ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อดัชนีราคา หลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อศึกษาปัจจัยที่สำคัญทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลที่ใช้ศึกษาเป็นข้อมูลรายเดือน ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2547 ถึงเดือนธันวาคม 2549 ผลการวิจัยพบว่า ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางตรงข้ามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความสำคัญร้อยละ 95 คือ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง สำหรับราคาน้ำมันดีเซลขายปลีกในประเทศ และอัตราเงินเฟ้อในเดือนที่ผ่านมามีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความสำคัญร้อยละ 99 ส่วนปริมาณเงิน ตามความหมายแบบกว้างมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความสำคัญร้อยละ 90

นครินทร์ ปาร์มวงษ์ (2550) ได้ศึกษางานวิจัยเรื่อง ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่กำหนดดัชนีราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่กำหนดดัชนีราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดัชนีหมวดธุรกิจที่สำคัญซึ่งมีตัวแปรในการศึกษาแบ่งเป็นตัวแปรอิสระ คือ ดัชนีราคาผู้บริโภค ปริมาณเงินในระบบเศรษฐกิจ อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ดัชนีอุตสาหกรรมดาว์นโจนส์ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน และดุลบัญชีเดินสะพัด ตัวแปรตาม คือ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์

โดยมีผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ปริมาณเงินในระบบเศรษฐกิจ อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทต่อดอลลาร์สหรัฐและดัชนีการลงทุนภาคเอกชน

นางสาวศิริวัลย์ จุฬพัฒน์กุล (2552) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อดัชนีหลักทรัพย์หมวดท่องเที่ยวและสันทนาการ วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อดัชนีหลักทรัพย์หมวดท่องเที่ยวและสันทนาการในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อดัชนีหลักทรัพย์หมวดท่องเที่ยวและสันทนาการ (TOURISM) อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ ดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอัตราเงินเฟ้อ โดยอัตราเงินเฟ้อมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับดัชนีหลักทรัพย์หมวดท่องเที่ยวและสันทนาการ ส่วนปัจจัยที่ไม่มีผลต่อดัชนีหลักทรัพย์หมวดท่องเที่ยวและสันทนาการ (TOURISM) ได้แก่ ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และกำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หมวดท่องเที่ยวและสันทนาการ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

3.วิธีดำเนินการศึกษา

ในการศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาคตามระเบียบวิธีวิจัยตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ข้อมูลในการศึกษาเป็นข้อมูลทางสถิติ โดยกลุ่มตัวอย่างเป็นข้อมูลรายเดือน ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 ถึงเดือนกรกฎาคม 2555 รวมทั้งสิ้น 60 เดือน ประกอบด้วย ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) เป็นตัวแปรที่กำหนดขึ้น เพื่อจะได้ทราบว่าเมื่อตัวแปรอิสระเปลี่ยนแปลง ตัวแปรตามจะเปลี่ยนแปลงไปมากน้อยเพียงใด ในการศึกษารั้งนี้ได้กำหนดตัวแปรอิสระ คือ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ได้แก่

1. ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX)
2. ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI)
3. ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI)

4. ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI)

5. ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)

ตัวแปรตาม (Dependent Variable) เป็นตัวแปรที่ผันแปรตามตัวแปรอิสระ ซึ่งอาจจะเป็นการผันแปรในทิศทางเดียวกัน หรือทิศทางตรงกันข้ามก็ได้ กล่าวคือ เมื่อค่าของตัวแปรอิสระเพิ่มขึ้น ค่าของตัวแปรตามอาจจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดตัวแปรตาม คือ ดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (PROP)

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ช่วงเดือนสิงหาคม 2550 ถึงเดือนกรกฎาคม 2555 โดยใช้การหาความสัมพันธ์โดยวิธีการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Regression)

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลอนุกรมเวลาแบบทุติยภูมิ (Secondary Time Series Data) โดยรวบรวมข้อมูลย้อนหลังเป็นรายเดือน ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 ถึงเดือนกรกฎาคม 2555 รวมเป็นเวลา 60 เดือน

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ เป็นการทดสอบความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อดัชนีหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ว่ามีทิศทางความสัมพันธ์เป็นอย่างไร โดยนำข้อมูลที่รวบรวมได้มาทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของปัจจัยทางเศรษฐกิจหรือตัวแปรอิสระแต่ละตัว ด้วยวิธีการสร้างสมการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อหาความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจหรือตัวแปรอิสระต่าง ๆ กับดัชนีหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือตัวแปรตามที่ได้กำหนดไว้

แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

แบบจำลองในการศึกษาจะสร้างจากความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบ ต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีการสร้างสมการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) โดยมีแบบจำลองดังนี้

$$\text{PROP} = C + \beta_1 \text{SET} + \beta_2 \text{CMI} + \beta_3 \text{BSI} + \beta_4 \text{CII} + \beta_5 \text{CPI}$$

โดยที่

PROP	หมายถึง ดัชนีหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
C	หมายถึง ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่
$\beta_1 \dots \beta_5$	หมายถึง ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระแต่ละตัว
SET	หมายถึง ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
CMI	หมายถึง ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง
BSI	หมายถึง ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ
CII	หมายถึง ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค
CPI	หมายถึง ดัชนีราคาผู้บริโภค

4.ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาถึง ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ(secondary data) แบบอนุกรมเวลา (time series) รายเดือนตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 ถึงเดือนกรกฎาคม 2555 มาใช้ในการศึกษา โดยนำข้อมูลที่ได้มาประมวลผลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป เพื่อใช้ในการทดสอบสมมติฐาน ซึ่งการวิเคราะห์เป็นการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เพื่ออธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามด้วยตัวแปรอิสระตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไป ซึ่งช่วยให้การพยากรณ์มีความถูกต้องมากขึ้น และใช้การวิเคราะห์สหสัมพันธ์ (Correlation Analysis) เพื่อวิเคราะห์ว่าตัวแปรอิสระที่สนใจศึกษามีความสัมพันธ์ต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

ตารางที่ 4.1 สถิติพรรณนา (Descriptive statistics)

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
PROP	60	51.07	184.79	123.6823	34.2374
SET	60	401.84	1228.49	837.0288	223.6348
CMI	60	107.70	142.40	118.1067	8.1871
BSI	60	34.40	55.70	46.9433	5.4120
CCI	60	7.80	30.20	18.1920	6.2733
CPI	60	99.70	115.82	107.7835	4.3083

จากข้อมูลในตารางที่ 4.1 Descriptive Statistics สามารถสรุปได้ ดังนี้

ดัชนีหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (PROP) ดัชนีมีค่าเฉลี่ยที่ 123.6823 จุด ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 34.2374 จุด โดยมีค่าสูงสุด 184.79 จุดและค่าต่ำสุด 51.07 จุด จำนวนข้อมูลที่ใช้ศึกษาทั้งสิ้น 60 ข้อมูล

ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) มีค่าเฉลี่ยที่ 837.0288 จุด ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 223.6348 จุด โดยมีค่าสูงสุด 1228.49 จุด และค่าต่ำสุด 401.84 จุด จำนวนข้อมูลที่ใช้ศึกษาทั้งสิ้น 60 ข้อมูล

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) มีค่าเฉลี่ยที่ 118.1067 จุด ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 8.1871 จุด โดยมีค่าสูงสุด 142.40 จุดและค่าต่ำสุด 107.70 จุด จำนวนข้อมูลที่ใช้ศึกษาทั้งสิ้น 60 ข้อมูล

ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) มีค่าเฉลี่ยที่ 46.9433 จุด ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 5.4120 จุด โดยมีค่าสูงสุด 55.70 จุดและค่าต่ำสุด 34.40 จุด จำนวนข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาทั้งสิ้น 60 ข้อมูล

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) มีค่าเฉลี่ยที่ 18.1920 จุด ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 6.2733 จุด โดยมีค่าสูงสุด 30.20 จุดและค่าต่ำสุด 7.80 จุด จำนวนข้อมูลที่ใช้ศึกษาทั้งสิ้น 60 ข้อมูล

ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) มีค่าเฉลี่ยที่ 107.7835 จุด ค่าส่วนเบี่ยงเบน
มาตรฐาน 4.3083 จุด โดยมีค่าสูงสุด 115.82 จุดและค่าต่ำสุด 99.70 จุด จำนวนข้อมูล
ที่ใช้ศึกษาทั้งสิ้น 60 ข้อมูล

ตารางที่ 4.2 Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.983 ^a	.965	.962	6.6475688

a. Predictors: (Constant), CPI, CMI, BSI, CCI, SET

ตารางที่ 4.3 การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	89.585	31.904		2.808	.007		
SET	.143	.008	.935	18.429	.000	.248	4.027
CMI	.446	.153	.107	2.920	.005	.479	2.090
BSI	.660	.244	.104	2.705	.009	.430	2.328
CCI	.689	.256	.126	2.691	.009	.290	3.444
CPI	-1.688	.376	-.212	-4.489	.000	.285	3.503
R = 0.983 R ² = 0.965 F = 302.211 Sig. = 0.000							

ตารางที่ 4.4 การวิเคราะห์สหสัมพันธ์ (Multicollinearity)

Model Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions					
			(Constant)	SET	CMI	BSI	CCI	CPI
1	5.884	1.000	.00	.00	.00	.00	.00	.00
2	.089	8.144	.00	.02	.00	.00	.18	.00
3	.019	17.413	.00	.56	.00	.00	.42	.00
4	.007	30.038	.00	.00	.08	.61	.18	.00
5	.001	65.605	.18	.30	.75	.38	.07	.03
6	.000	141.152	.82	.11	.17	.00	.15	.97

a. Dependent Variable: PROP

จากตาราง 4.2 4.3 และ 4.4 ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณและการวิเคราะห์สหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่มีผลต่อดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่า

1. ค่า Tolerance ถือว่า เข้าใกล้ 1 แสดงว่า ไม่มีความสัมพันธ์กันระหว่างตัวแปรอิสระ
2. ค่า VIF ก็อยู่ในระดับไม่เกิน 10 ซึ่งแสดงว่า ไม่มีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ
3. ค่า $R^2 = 0.965$ เข้าใกล้ 1 มาก แสดงว่า ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามมีความสัมพันธ์สูงมาก สามารถส่งผลกระทบต่อดัชนีหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 96.5% ส่วนที่เหลือเกิดจากปัจจัยอื่นๆ
4. ค่า Sig. ของตัวแปรทุกตัวต่ำกว่าที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยตัวแปรอิสระที่ส่งผลกระทบต่อดัชนีหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงบวก มีจำนวน 4 ตัวแปร ได้แก่ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) , ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) , ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) , ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ส่วนตัวแปรที่ส่งผลเชิงลบมี 1 ตัวแปร ได้แก่ ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)

(วารสาร การเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ ปีที่ 2 ฉบับที่ 4)

จากสมการต้นแบบ :

$$\text{PROP} = C + \beta_1 \text{SET} + \beta_2 \text{CMI} + \beta_3 \text{BSI} + \beta_4 \text{CII} + \beta_5 \text{CPI}$$

สามารถแสดงเป็นสมการได้ดังนี้ :

$$\text{PROP} = 89.585 + 0.143 \text{SET} + 0.446 \text{CMI} + 0.660 \text{BSI} + 0.689 \text{CII} - 1.688 \text{CPI}$$

5.สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

จากการนำเอาข้อมูลในอดีตเพื่อมาศึกษา ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ทราบความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) , ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) , ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) , ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) , ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (PROP) ซึ่งวัตถุประสงค์ในการศึกษาครั้งนี้ เพื่อให้ให้นักลงทุนหรือผู้ที่สนใจทราบถึงความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน ในการตัดสินใจลงทุน และนำข้อมูลที่ได้จากงานวิจัยมาเพิ่มผลตอบแทนในการลงทุน รวมทั้งนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาวิเคราะห์ทิศทาง การเคลื่อนไหวของดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงหมวดอื่นๆ จะช่วยลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการลงทุน และเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าจากการลงทุน

การศึกษาในครั้งนี้ได้ใช้ข้อมูลในอดีต (Secondary Data) โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิเป็นรายเดือน ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 ถึงเดือนกรกฎาคม 2555 รวมระยะเวลา 60 เดือน มาเป็นข้อมูลในการศึกษาทิศทาง การเคลื่อนไหวของดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เพื่ออธิบายการเปลี่ยนแปลงของ ตัวแปรตามด้วยตัวแปรอิสระตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไป โดยมีรูปแบบของสมการ ดังนี้

$$\text{PROP} = C + \beta_1 \text{SET} + \beta_2 \text{CMI} + \beta_3 \text{BSI} + \beta_4 \text{CII} + \beta_5 \text{CPI}$$

สรุปผลการวิจัย

ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 พบว่าค่า Sig = 0.007 และความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามมีความสัมพันธ์กันค่อนข้างสูง โดยปัจจัยทางเศรษฐกิจสามารถส่งผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 96.5% โดยมีค่า $R^2 = 0.965$ ส่วนที่เหลือมาจากปัจจัยอื่น ๆ 3.5 % ซึ่งสามารถแสดงความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.1 Correlation Analysis

	SET	CMI	BSI	CII	CPI
PROP	+	+	+	+	-

ข้อเสนอแนะที่ได้รับจากการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาเฉพาะปัจจัยทางเศรษฐกิจเพียง 5 ตัว ได้แก่ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX), ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI), ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI), ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI), ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ผู้วิจัยขอเสนอแนะว่าควรศึกษาปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทางด้านการเมือง ปัจจัยทางด้านนักลงทุนต่างชาติ วิธีการประเมินหลักทรัพย์ บทวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์ต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางประกอบการ อีกทั้งข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลรายเดือน ซึ่งอาจจะทำให้การทดสอบความสัมพันธ์คลาดเคลื่อนได้

ข้อเสนอแนะสำหรับนักลงทุนในการซื้อขายหุ้นในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น นักลงทุนต้องมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการลงทุนในหลักทรัพย์นั้นอย่างเพียงพอและต้องใช้เวลาศึกษาข้อมูลและภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ก่อรายได้สูงแต่ก็มีความเสี่ยงสูงเช่นกัน ฉะนั้นนักลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการลงทุน หากกำลังตัดสินใจที่จะลงทุนควรรหาข้อมูลด้านอื่นประกอบการตัดสินใจด้วย

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

ในการศึกษาครั้งนี้เลือกศึกษาเฉพาะปัจจัยทางเศรษฐกิจภายในประเทศเท่านั้น ในการศึกษาครั้งต่อไปควรที่จะศึกษาถึงปัจจัยภายนอกประเทศ ที่อาจส่งผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอาจจะต้องศึกษาข้อมูลในเชิงคุณภาพมากขึ้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีความชัดเจนมากขึ้น เช่น การออกแบบสอบถามโดยตรงกับผู้ลงทุน ว่ามีปัจจัยอะไรที่เป็นตัวกำหนดให้เกิดการซื้อหรือลงทุนในดัชนีหุ้นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และในการวิจัยครั้งต่อไปข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาอาจจะใช้ข้อมูลที่เป็นรายวัน หรือรายสัปดาห์ในการทดสอบความสัมพันธ์ เพื่อที่จะทำให้ผลการวิเคราะห์ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากยิ่งขึ้น

6.บรรณานุกรม

- ชลิต วงศ์ประเสริฐสุข. “ปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.” การค้นคว้าแบบอิสระ, บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, 2551.
- นครินทร์ ปาร์มวงศ์. “ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่กำหนดดัชนีราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.” สารนิพนธ์, เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2550.
- เพชร ชุมทรัพย์.(2549). *หลักการลงทุน*(พิมพ์ครั้งที่12).กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ลัดขณา สีนโน. “ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.” สารนิพนธ์, เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2550.
- ศิริวัลย์ จุพัฒน์กุล. “ปัจจัยที่มีผลต่อดัชนีหลักทรัพย์หมวดท่องเที่ยวและสันทนาการ.” การค้นคว้าแบบอิสระ, บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย,2552.

สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2554) .ความรู้
พื้นฐานเกี่ยวกับตลาดการเงินและการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์สำหรับผู้ขาย
หลักทรัพย์ (Single license) (พิมพ์ครั้งที่ 13).กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ สถาบัน
พัฒนาความรู้ตลาดทุน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *ดัชนีราคาหลักทรัพย์ตลาดหลักทรัพย์ และดัชนี
ราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*. ข้อมูลออนไลน์, เข้าถึงได้จาก
<http://www.setsmart.com>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. *ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ*. ข้อมูลออนไลน์, เข้าถึงได้จาก
<http://www.bot.or.th>

สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า. *ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างดัชนี และความเชื่อมั่นผู้บริโภค
และดัชนีราคาผู้บริโภค*. ข้อมูลออนไลน์, เข้าถึงได้จาก
<http://www.price.moc.go.th>