ปัจจัยที่มีผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

FACTOCRS AFFECTING THE STOCK PRICE OF PROPERTY AND CONSTRUCTION GROUPS (PROPCON)

สาธิรัตน์ ชื่นสมบัติ [1] ผศ. ดร. วรรณรพี บานชื่นวิจิตร [2]

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)

ปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการศึกษาครั้งนี้ได้แก่ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) ,ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) , ดัชนีดาวน์โจนส์(DJIA) , อัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR) และ อัตราเงินเฟ้อ(INF) โดยใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งเป็นข้อมูลเชิงปริมาณเป็นรายเดือน ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ.2551 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555 รวมระยะเวลา 60 เดือนโดยวิธีการสร้างสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple linear Regression) ด้วยวิธีการกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares-OLS)

ผลการศึกษาครั้งนี้พบว่า ที่ระดับนัยสำคัญร้อยละ 95 ตัวแปรที่สามารถอธิบายดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง(PROPCON) ได้แก่ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

คำสำคัญ : อสังหาริมทรัพย์ ราคาหลักทรัพย์

---

[1] นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

[2] อาจารย์ประจำ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

Abstract

The objective of the study factors affecting the stock price index of property and construction groups (PROPCON) is to study factor that determine stock price index of property and construction groups (PROPCON)

Factors used in this study are Stock Exchange in Thailand (SET) , Business Sentiment Index (BSI) , Dow Jones Industrial Average Index (DJIA) , Minimum Loan Rate (MLR) , Inflation Rate (INF) The monthly data of January 2008 to December 2012; 60 months in total. Multiple Linear Regression with Ordinary Least Squares (OLS) is used to analyze the data.

The results shows that , Stock Exchange in Thailand (SET) statistically are positively affect the stock price index of property and construction groups at the significance level of 0.05

Key Words : Property , Stock price

1. บทนำ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จัดตั้งเพื่อให้เป็นศูนย์กลางการซื้อขายหลักทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพทั้งในด้านด้านดำเนินงาน (Operation Efficiency) และด้านการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสาร (Information Efficiency) มีความยุติธรรมและมีความเป็นมาตรฐานสากล อันจะเป็นการส่งเสริมให้เกิดการออมและระดมทุนภายในประเทศอันจะเป็นรากฐานที่สำคัญในการพัฒนาประเทศและนับว่าเป็นแนวทางหนึ่งในการดำเนินเป้าหมายทางเศรษฐกิจ ปัจจุบันตลาดหลักหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจัดประเภทอุตสาหกรรมตามวัตถุประสงค์การลงทุน และเพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทอุตสาหกรรมในตลาดหลักทรัพย์ฯต่างประเภท โดยแบ่งเป็น 8 กลุ่มอุตสาหกรรมหลักและ 27 หมวดธุรกิจ

ในปัจจุบันภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างได้ปรับตัวดีขึ้นมากหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 เนื่องจากเศรษฐกิจดีขึ้น ผู้บริโภคมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นจึงกลายเป็นตัวขับเคลื่อนให้อุตสาหกรรมนี้

เติบโตขึ้นทำให้หลักทรัพย์ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงนับเป็นหลักทรัพย์ที่มีความน่าสนใจสำหรับการลงทุนดังนั้นก่อนที่นักลงทุนจะเข้ามาลงทุนในหุ้นกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อดัชนีราคาหุ้นเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าจากการลงทุนและป้องกันความเสี่ยงจากการลงทุน

การลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เป็นอีกทางเลือกหนึ่งของการลงทุนในตลาดทุนที่นับวันจะได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้นก่อนที่นักลงทุนจะเข้ามาลงทุนในหุ้นกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อดัชนีราคาหุ้นเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าจากการลงทุนและป้องกันความเสี่ยงจากการลงทุน

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

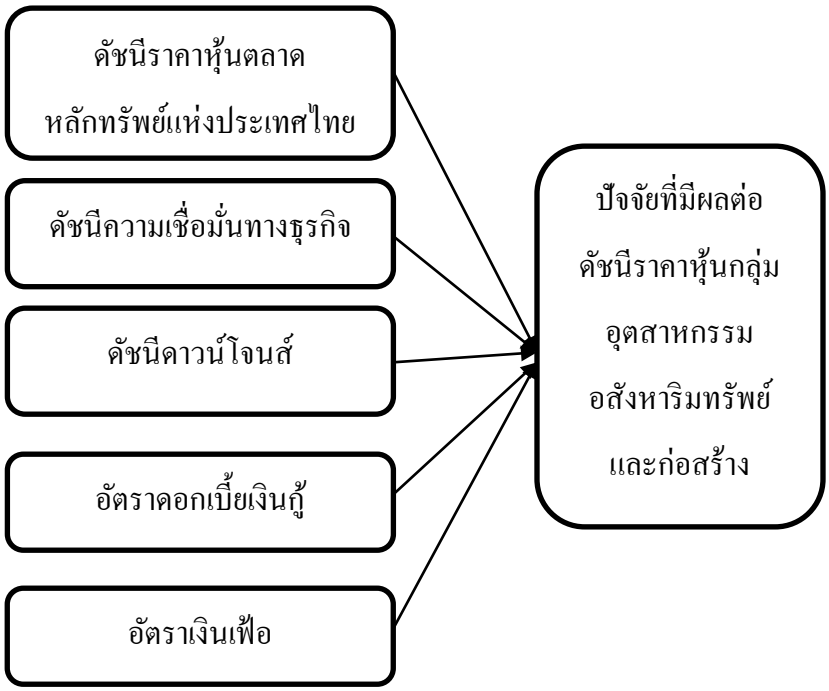
เพื่อศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีส่งผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ได้แก่ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index),ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI),ดัชนีดาวน์โจนส์(DJIA)อัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR),อัตราเงินเฟ้อ(INF)เพื่อนำข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษาวิจัยมาใช้ประโยชน์ต่อผู้ลงทุนในดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้จะวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างโดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิเป็นรายเดือนโดยใช้ราคาปิดรายเดือนตั้งแต่เดือน มกราคม พ.ศ.2551 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555 รวมระยะเวลา 60 เดือนซึ่งปัจจัยทางเศรษฐกิจที่นำมาศึกษาได้แก่ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index), ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI),ดัชนีดาวน์โจนส์(DJIA) ,อัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR),อัตราเงินเฟ้อ(INF) เพื่อนำมาวิเคราะห์ดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)โดยใช้ข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) ธนาคารแห่งประเทศไทย(www.bot.or.th) ศูนย์ข้อมูล

อสังหาริมทรัพย์ (www.reic.or.th) สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า(www.price.moc.go.th) เป็นต้น

กรอบแนวความคิดในการวิจัย



ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยต่างๆที่นำมาศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
2. เพื่อให้นักลงทุนหรือผู้สนใจทั่วไปนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาวิจัยไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์การลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างโดยใช้ข้อมูลเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจการลงทุนในหลักทรัพย์สามารถสร้างผลตอบแทนอย่างคุ้มค่าจากการลงทุนได้และช่วยลดความเสี่ยงจากการลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มดังกล่าว

2. วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่มีผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาและค้นคว้าเกี่ยวกับแนวคิดและทฤษฎีรวมถึงบทความและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการนำเสนอผลงานวิจัยของผู้ศึกษาอย่างมีคุณค่าโดยนำไปใช้ประโยชน์ในการศึกษาและประกอบการตัดสินใจเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัยตามที่ได้กำหนดไว้ โดยแบ่งเป็น3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

ทฤษฎีการลงทุน

ทฤษฎีความเสี่ยงจากการลงทุนในหลักทรัพย์

แนวความคิดเกี่ยวกับอัตราตอบแทน

แนวความคิดการวิเคราะห์ความถดถอย (regression Analysis)

ส่วนที่ 2 ภาวะตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับหลักทรัพย์ในกลุ่มอุสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเหตุการณ์ตลาดหลักทรัพย์ที่สำคัญในช่วง พ.ศ. 2551-2555

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ส่วนที่ 3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วริษฐา เลิศทิวากร (2551) เรื่อง ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยทำการศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทยทั้งหมด 19 กองทุนกับตัวแปรทางเศรษฐกิจคือ ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ SET Index ,ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง,อัตราดอกเบี้ยเงินกู้รายใหญ่ชั้นดี(MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ชั้นนำ 4 แห่ง,ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย,อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี และ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน โดยเก็บข้อมูลระหว่างปี 2550-2551 เป็นรายสัปดาห์ จำนวน 85

สัปดาห์ โดยใช้สมการถดถอยแบบพหุคูณ แบบวิธีStepwise และแบบวิธี Enter ณ ระดับนัยสำคัญที่0.05

วราภรณ์ จามรสวัสดิ์(2555) เรื่องปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) รายเดือนตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2550 ถึงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555 โดยนำข้อมูลมาคำนวณสถิติในรูปสมการถดถอยเชิงเส้น (Multiple Regressions) โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อทำการทดสอบสมมติฐานและเพื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามโดยปัจจัยที่ทำการศึกษาได้แก่ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) , ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) , ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ(BSI) , ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI), ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)ผลการศึกษาพบว่าที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามมีความสัมพันธ์สูงมากสามารถส่งผลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่าดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX), ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) ,ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) , ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติและดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้ามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

สุวิมล สังขทับทิมสังข (2554) เรื่องปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีวัตถุประสงค์ดังนี้ (1) เพื่อศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยปัจจัยทางเศรษฐกิจที่นำมาศึกษาได้แก่ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศปริมาณเงินลงทุนในหุ้นจากชาวต่างประเทศอัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไรหุ้นอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทต่อดอลล่าร์สหรัฐอเมริกาดัชนีอุตสาหกรรมดาวน์โจนส์ดัชนีราคาผู้บริโภคอัตราเงินเฟ้อ (2) เพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาวิจัยมาใช้ประโยชน์ต่อผู้ลงทุนในดัชนีราคาหุ้นตลาดทรัพย์ทั้งในปัจจุบันและอนาคตข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลาในการศึกษาตั้งแต่มกราคม 2550 ถึงธันวาคม

2553จำนวน 48 เดือนข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลรายเดือนยกเว้นข้อมูลผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเป็นข้อมูลรายไตรมาสโดยใช้การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ

ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติได้แก่อัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไรหุ้นดัชนีอุตสาหกรรมดาวน์โจนส์อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราและอัตราเงินเฟ้อ โดยอัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไรหุ้นและดัชนีอุตสาหกรรมดาวน์โจนส์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในขณะที่อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราและอัตราเงินเฟ้อมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนักลงทุนสามารถนำความสัมพันธ์ที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้ไปใช้ในการ
พิจารณาวางแผนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนโดยพิจารณาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ลักขณา สินโน (2550) เรื่องปัจจัยที่สำคัญทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลรายเดือน ตั้งแต่เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2547 จนถึง เดือนธันวาคม พ.ศ.2549 รวบรวมข้อมูลทั้งหมด 30 Observation โดยการใช้แบบจำลองทางเศรษฐกิจมิติในรูปสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) ด้วยวิธีการกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares-OLS) เพื่อหาความสัมพันธ์และประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่างๆโดยกปัจจัยที่เลือกทำการศึกษา ได้แก่ ดัชนีราคาวัสดุราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาน้ำมันดีเซลขายปลีกในประเทศ อัตราเงินเฟ้อในเดือนที่ผ่านมา และปริมาณเงินตามความหมายแบบกว้าง

ผลการศึกษา ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางตรงข้ามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ95 คือ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง สำหรับราคาน้ำมันดีเซลขายปลีกในประเทศและอัตราเงินเฟ้อในเดือนที่ผ่านมามีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ

99 ส่วนปริมาณเงินตามความหมายแบบกว้างมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

3. วิธีดำเนินการศึกษา

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาในงานวิจัยนี้ ใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ(Secondary Data) ซึ่งเป็นข้อมูลเชิงปริมาณ โดยประชากรที่ใช้ในการศึกษา ปัจจัยที่มีส่งผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index),ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI),ดัชนีดาวน์โจนส์ (DJIA)อัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR),อัตราเงินเฟ้อ(INF) โดยกลุ่มตัวอย่างเป็นข้อมูลตั้งแต่เดือน มกราคม พ.ศ.2551 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555 รวมระยะเวลา 60 เดือน

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีส่งผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ครั้งนี้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการประมวลผลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป ซึ่งเป็นการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ด้วยวิธีการสร้างสมการเชิงถดถอย โดยใช้วิธีกำลังสองน้อยสุดจากการวิเคราะห์การถดถอยอย่างง่าย ประกอบด้วยตัวแปรตาม 1 ตัว และตัวแปรอิสระ 1 ตัว มีสมการที่เขียนอยู่ในรูปสมการดังนี้

$$Y_i = a + bx + e_i$$

โดยที่ Y = ตัวแปรตาม

a =ค่าคงที่

b =ค่าสัมประสิทธ์ของตัวแปรอิสระเป็นตัวบ่งชี้อิทธิพลของตัวแปรตาม

x =ตัวแปรอิสระ

e =ค่าความคลาดเคลื่อนของตัวแปรตาม

ดังนั้นในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้จัดทำการวิจัยจึงได้สร้างแบบจำลองการวิเคราะห์การถดถอยพหุเพื่อใช้ในการศึกษาปัจจัยปัจจัยที่มีส่งผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ได้ดังนี้

$$PROPCON = a + b_1 SET\ Index + b_2 BSI + b_3 DJIA + b_4 MLR + b_5 INF$$

ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้มีดังนี้

<u>ตัวแปรตาม</u>

PROOCON หมายถึง ราคาหลักทรัพย์กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

<u>ตัวแปรอิสระ</u>

SET Index หมายถึง ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

BSI หมายถึง ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ

DJIA หมายถึง ดัชนีดาวน์โจนส์

MLR หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

INF หมายถึง อัตราเงินเฟ้อ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

สำหรับข้อมูลที่ใช้จะเป็นข้อมูลแบบทุติยภูมิ (Secondary Time Series Data) โดยรวบรวมข้อมูลย้อนหลังของปัจจัยทางเศรษฐกิจ ในช่วงเวลาตั้งแต่เดือน มกราคม พ.ศ.2551 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นจำนวน 60 เดือน

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาค้นคว้าวิจัยครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณเป็นการทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรที่มีผลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง อีกทั้งศึกษาถึงความสัมพันธ์ของผลกระทบและทิศทางความสัมพันธ์ของผลกระทบและทิศทางความสัมพันธ์ โดยนำข้อมูลที่รวบรวมได้มาทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระแต่ละตัว แล้วจึงนำผลที่ได้มาสรุปและอธิบายถึงความสัมพันธ์ของตัวแปรต้นกับราคาหลักทรัพย์กลุ่มอุตสาหกรรม

อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างและมีขั้นตอนการพิจารณาการทำMultiple Regression

การนำเสนอข้อมูล

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ในครั้งนี้ จะนำเสนอข้อมูลการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ โดยจะนำเสนอในรูปแบบของสมการ ตาราง และการบรรยาย

4. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ที่นำเสนอจะหาสมการที่เหมาะสมที่สุด ทดสอบปัญหา Multicollinearityด้วยการทำ ทำ Correlation matrix หลังจากนั้นทดสอบ White Heteroskedasticity Test ทั้งแบบ no cross terms และแบบcross terms จากนั้นทดสอบปัญหา Autocorrelation โดยใช้สถิติทดสอบของ Durbin-Watson (D.W.)หลังจากนั้นหาความน่าเชื่อถือทางสถิติของสมการถดถอย (Multiple Linear Regressions) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares : OLS) โดยพิจารณาค่าต่างๆ เช่น ค่านัยสำคัญทางสถิติ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป จากนั้นตรวจสอบสมมติฐานทิศทางความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม

<u>ผลลัพธ์จากการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงซ้อน</u>

PROPCON = 5.316463+0.080635BSI+0.129191INF+0.074746MLR+0.083048SET

(-0.589927) (1.555313) (0.742929) (0.031683) (27.14824)**

โดยผลการคำนวณ มีดังนี้

F-statistic = 1580.331

Prob(F-statistic) = 0.000

R-square = 0.99465

Adjusted R-squared = 0.994021

N = 58

Durbin-Watson stat = 2.062498

หมายเหตุ ค่าในวงเล็บ หมายถึงค่า T-statistic

** หมายถึงระดับนัยสำคัญ 0.05

จากข้อมูลต่างๆที่คำนวณมาได้สามารถสรุปได้ว่าตัวแปรต่างๆที่อยู่ในสมการสามารถอธิบายถึงราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ได้ร้อยละ 99.47โดยมีตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญ3ตัวแปรคือดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI), อัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR),อัตราเงินเฟ้อ(INF) ส่วนตัวแปรที่มีนัยสำคัญมีทั้งหมด1ตัวแปรได้แก่ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ซึ่งมีความสัมพันธ์กับราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในทิศทางเดียวกัน โดยสามารถอธิบายค่าสัมประสิทธิ์ของแต่ละตัวแปรได้ดังนี้

ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.083048 สามารถอธิบายได้ว่าหากดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเปลี่ยนแปลงไป 1 หน่วย (จุด) จะทำให้ราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) 0.083048 หน่วย (จุด) ในทิศทางเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้

5. อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

อภิปรายผล

1. ปัจจัยที่มีผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) มีผลต่อราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในทิศทางเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในช่วงเวลาที่ศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจสามารถส่งผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในระดับ 99.47% จะเห็นเห็นได้ว่าดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 449.96 จุด ณ เดือนธันวาคม 2551 ไปยังระดับสูงสุด 1,391.93 จุด ณ เดือนธันวาคม 2555 (ข้อมูล

สถิติสำคัญของ SET,ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) โดยใช้ข้อมูลจากราคาปิดของดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

2. ปัจจัยที่ไม่มีผลต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ได้แก่

2.1 ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ไม่มีผลต่อราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ซึ่งโดยปกติดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) จะมีความสัมพันธ์กับราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในทิศทางเดียวกัน เพราะ ถ้านักลงทุนมีความเชื่อมั่นในธุรกิจ สภาพเศรษฐกิจเหมาะแก่การลงทุน ก็จะส่งผลทำให้ราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นแต่จากการศึกษาในครั้งนี้จะพบว่าช่วงเวลาที่ได้ทำการศึกษาดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) นั้นไม่มีผลต่อราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) อย่างมีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย การชุมนุมของกลุ่มแนวร่วมประชาธิปไตยต่อต้านเผด็จการแห่งชาติ ได้ทวีความรุนแรงขึ้น เป็นเหตุผลหลักที่ทำให้ความเชื่อมั่นทางธุรกิจของประเทศไทยอยู่ในเกณฑ์ที่แย่ลง(ค่าเฉลี่ยของ BSI ประมาณ47.47) ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชลิต วงศ์ประเสริฐสุข(2551) และไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ วราภรณ์ จามรสวัสดิ์ (2555)

2.2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR)ไม่มีผลต่อราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ซึ่งโดยปกติอัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR)จะมีความสัมพันธ์กับ ราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในทิศทางตรงกันข้าม เพราะโดยปกติแล้วอัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR) ถือเป็นต้นทุนของบริษัทเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR)เพิ่มสูงขึ้นบริษัทจะต้องจ่ายเพิ่มขึ้น ดังนั้นเมื่ออัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นส่งผลบวกต่อราคาหุ้นด้วยเช่นกัน แต่จากการศึกษาในครั้งนี้จะพบว่าช่วงเวลาที่ได้ทำการศึกษาอัตราดอกเบี้ยเงินกู้(MLR) ไม่มีผลต่อราคาหุ้นกลุ่ม

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)อย่างมีนัยสำคัญอันเนื่องมาจาก ในช่วงปี2551 ได้เกิดภาวะเงินเฟ้ออย่างรุนแรงขึ้นพร้อมๆกับปัญหาเศรษฐกิจของโลกเริ่มชะลอตัว ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยไม่สามารถที่จะลดอัตราดอกเบี้ยเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจได้ ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของชลิต วงศ์ประเสริฐสุข(2551) และไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ วริษฐา เลิศทิวากร (2551)

2.3 อัตราเงินเฟ้อ (INF)ไม่มีผลต่อราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ซึ่งโดยปกติอัตราเงินเฟ้อ (INF)จะมีความสัมพันธ์กับ ราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในทิศทางเดียวกัน เพราะอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้นส่งผลให้ราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น ทำให้การลงทุนหุ้นในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างมีความน่าสนใจมากขึ้นแต่จากการศึกษาในครั้งนี้จะพบว่าช่วงเวลาที่ได้ทำการศึกษาอัตราเงินเฟ้อ (INF)ไม่มีผลต่อราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)อย่างมีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากในช่วงเวลาที่การศึกษามีอัตราเงินเฟ้อไม่สูงมากนัก ส่งผลให้นักลงทุนเกิดการชะลอการลงทุน ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของลักขณา สินโน (2550)

ข้อเสนอแนะ

สำหรับการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป ผู้วิจัยขอเสนอแนะว่าควรจะศึกษาปัจจัยทางด้านการเมือง และ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เพื่อใช้เป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)และยังช่วยลดความเสี่ยงจากการลงทุนอีกด้วย

ข้อเสนอแนะสำหรับนักลงทุนในการซื้อขายหุ้นในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) นักลงทุนต้องมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการลงทุนในหลักทรัพย์นั้นอย่างเพียงพอและต้องมีเวลาในการศึกษาข้อมูลอย่างละเอียด เนื่องมากจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างให้ผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มี

ความเสี่ยงสูง ด้วยเช่นกัน นักลงทุนควรวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆมีผลกระทบต่อการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเพื่อนำมาใช้ตัดสินใจลงทุนการซื้อขายหลักทรัพย์

6. บรรณานุกรม

กัญญารัตน์ ศิริประไพ. *"ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย."* รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ, หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรังสิต,2554.

ชลิต วงศ์ประเสริฐสุข. *"ปัจจัยทางเศรษฐกิจมหาภาคที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์."* การค้นคว้าแบบอิสระ,บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต,มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย,2551.

พิพัฒน์ จึงพอใจ. *"ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย."* การค้นคว้าแบบอิสระ,บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต,มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย,2546

ลักขณา สินโน. "ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์." สารนิพนธ์,เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต,มหาวิทยาลัยรามคำแหง,2550.

วราภรณ์ จามรสวัสดิ์."ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย." รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ, หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรังสิต,2555.

วริษฐา เลิศทิวากร. *"ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์."* การค้นคว้าแบบอิสระ,บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต,มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย,2551.

สุวิมล สังขทับทิมสังข.*"ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย."* รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ, หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรังสิต,2554.

อภิญญา ปุ้ยพันธวงศ์. *การเงินธุรกิจ*. กรุงเทพมหานคร, : เค.พี พริ้นติ้ง จำกัด,2549

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *การลงทุน*.ข้อมูลออนไลน์,เข้าถึงได้จาก http://www.tsi-thailand.org

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง. ข้อมูลออนไลน์,เข้าถึงได้จาก http://www.set.or.th

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.*ดัชนีราคาหลักทรัพย์ตลาดหลักทรัพย์ และ ดัชนีราคาหลักทรัพย์กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างและดัชนีดาวน์โจนส์* . ข้อมูลออนไลน์,เข้าถึงได้จาก http://www.setsmart.com

ธนาคารแห่งประเทศไทย.*ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และอัตราเงินเฟ้อ*. ข้อมูลออนไลน์, เข้าถึงได้จาก http://www.bot.or.th