

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์
ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

ชื่อผู้เขียน

นายเกื้อกูล แจ่มศิลป์

ปริญญา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

อาจารย์โรจนา ชรรณจินดา ประธานกรรมการ
อาจารย์สุจรรย์พันธ์ สุวรรณพันธ์ กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยใช้ข้อมูลระหว่างวันที่ 1 มีนาคม 2545 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2545 ซึ่งการศึกษาได้แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ 1) อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผลที่ได้รับจากการศึกษาเป็นดังนี้

อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาดังกล่าวสูงกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาด โดยมีผลต่างระหว่างผลตอบแทนเฉลี่ยที่สูงสุดและต่ำสุดมากกว่าผลต่างของผลตอบแทนของตลาด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความผันผวนสูงกว่าตลาด

ด้านความเสี่ยง หลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีค่าความเสี่ยงมากกว่าค่าความเสี่ยงของตลาด โดยประกอบด้วยความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบในสัดส่วนที่มากกว่าความเสี่ยงที่เป็นระบบ แสดงให้เห็นว่าความเสี่ยงของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เกิดจากปัจจัยภายในบริษัทซึ่งสามารถปรับลดได้ด้วยการบริหารจัดการให้ดีขึ้น

ในส่วนของการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนดัชนีหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และตัวแปรอิสระอื่น โดยใช้สมการถดถอยพหุคูณ วิธี STEPWISE พบว่าตัวแปรอิสระที่มี

ผลกระทบโดยมีนัยสำคัญกับอัตราผลตอบแทนดัชนีหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ดัชนีหลักทรัพย์กลุ่มก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ดัชนีอุตสาหกรรมดาวโจนส์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดีมีความสัมพันธ์ในระดับที่สูงที่สุดแต่มีทิศทางตรงข้ามกับอัตราผลตอบแทนดัชนีหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักทรัพย์กลุ่มก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างมีความสัมพันธ์ในระดับรองลงมาโดยมีทิศทางเดียวกัน ส่วนดัชนีอุตสาหกรรมดาวโจนส์มีความสัมพันธ์ในระดับที่น้อยที่สุดโดยมีทิศทางตรงข้ามกับอัตราผลตอบแทนดัชนีหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนอีก 2 ปัจจัย ซึ่งได้แก่ ดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทต่อดอลลาร์สหรัฐ พบว่าไม่มีความสัมพันธ์กับอัตราผลตอบแทนของดัชนีหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title Factors Influencing the Rate of Return of Real Estate
Development Securities in The Stock Exchange of Thailand.

Author Mr.Keukoon Chamsilpa

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisory Committee Lecturer Rojana Thammajinda Chairperson
Lecturer Suchanphin Suwannaphan Member

Abstract

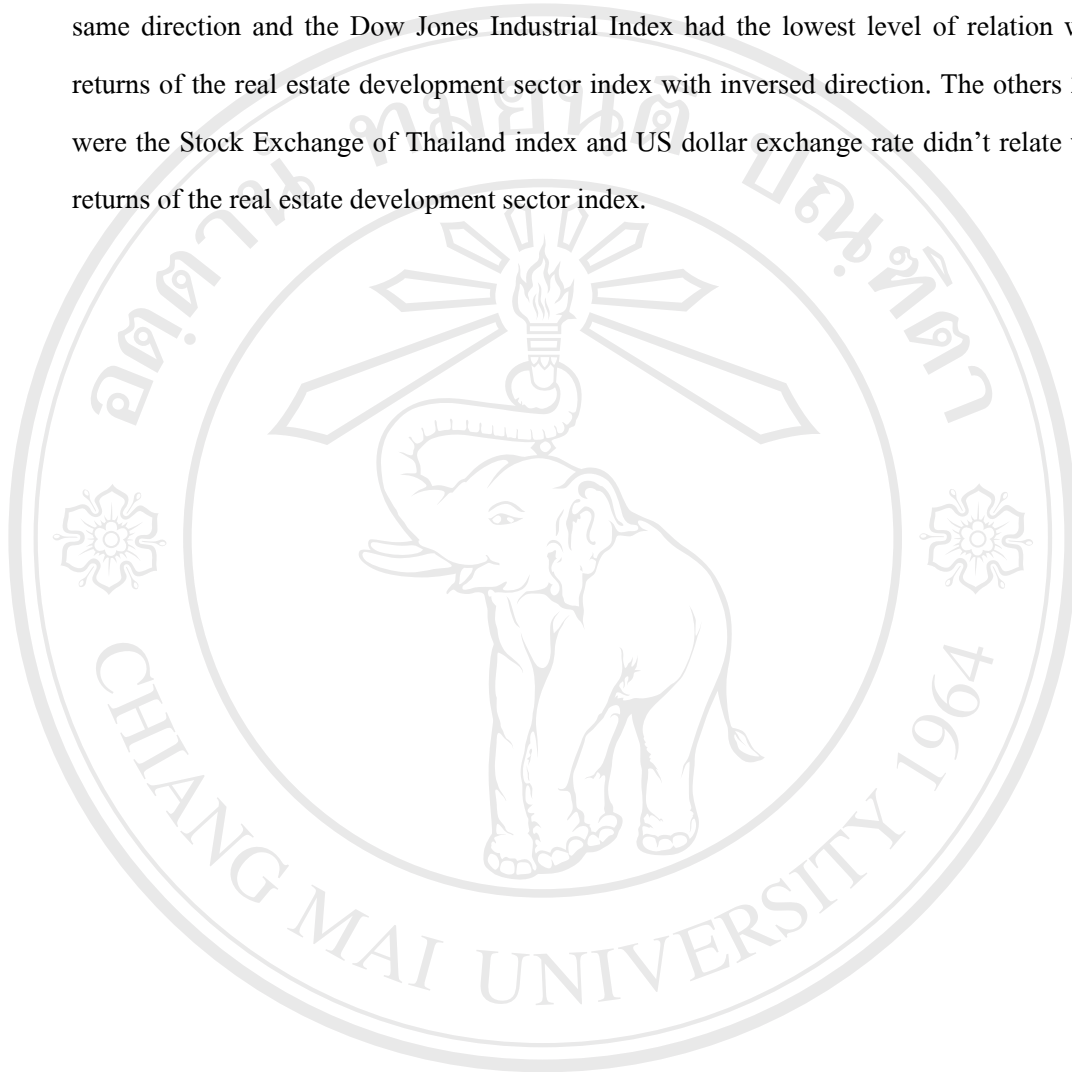
The purpose of this study aimed to study factors influencing the rate of returns of real estate development securities in the Stock Exchange of Thailand. The data were gathered from March 1,2002 to October 31,2002. The study consisted of 2 parts. The first part was the returns and risk of each stock in the real estate development sector and the other part was the factors influencing the rate of returns of the real estate development sector. The result were as follows:

The study of the returns and the risk of each stock in the real estate development sector revealed that the average returns of the real estate development sector in the studied period was higher than the average returns of the market. The maximum and minimum average returns range was wider than the average range of the market returns. Therefore the returns of the real estate development securities varied more than the market.

On the risk aspect, the real estate development securities had higher risk than the market including unsystematic risk at the higher proportion than systematic risk which showed the majority risk of the real estate development securities was from internal factor of the company. This unsystematic risk could be eliminated by well management.

The study of the factors influencing the rate of returns of the real estate development sector index and the other independent variables by using the STEPWISE method of the multiple regression analysis found that significant independent variables effected with the rate of returns of the real estate development sector index were the building & furnishing materials index, the Dow Jones Industrial

Index and the Minimum Retail Rate which the Minimum Retail Rate had the highest level of relation in the opposite direction, the Building & Furnishing Materials Index had the lower level of relation in the same direction and the Dow Jones Industrial Index had the lowest level of relation with the rate of returns of the real estate development sector index with inversed direction. The others 2 factors which were the Stock Exchange of Thailand index and US dollar exchange rate didn't relate with the rate of returns of the real estate development sector index.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved