

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

การลงทุนเป็นการชะลอการใช้จ่ายเงินในงวดปัจจุบัน แล้วยำเงินไปซื้อทรัพย์สินหรือสิทธิในทรัพย์สินโดยหวังจะได้รับกระแสเงินสดรับในอนาคต โดยกระแสเงินสดรับนี้ควรคุ้มกับอัตราเงินเฟ้อ และสามารถชดเชยความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นกับกระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งความไม่แน่นอนนี้อาจเกิดจากผลกระทบของปัจจัยต่างๆ

การลงทุนในหุ้นสามัญก็เป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนอีกรูปแบบหนึ่ง ซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เริ่มเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2518 เพื่อเป็นศูนย์กลางการซื้อขายแลกเปลี่ยนหลักทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง โดยหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์ระยะยาว คือมีอายุเกิน 1 ปี และเป็นหลักทรัพย์ที่ได้ผ่านการขายจากตลาดแรกมาแล้ว ตลาดหลักทรัพย์มีความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาประเทศกล่าวคือ ตลาดหลักทรัพย์มีส่วนช่วยในการส่งเสริมการออมและการระดมเงินทุนในประเทศ สนับสนุนให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจ และอุตสาหกรรมในประเทศและยังเป็นการกระจายความเสี่ยงของกิจการ ตลอดจนให้ความคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ให้การซื้อขายหลักทรัพย์มีสภาพคล่อง และซื้อขายในราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นไปอย่างมีระเบียบ¹ ทั้งนี้หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกอบด้วยหลักทรัพย์หลายกลุ่มอุตสาหกรรมด้วยกัน ซึ่งกลุ่มที่ผู้ศึกษาสนใจศึกษาได้แก่หลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีอัตราการขยายตัวของมูลค่าการซื้อขายสูงถึง ร้อยละ 11.94 ในช่วงระหว่างปี 2545

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2544 เริ่มมีสัญญาณที่ดีในธุรกิจที่อยู่อาศัย แม้ว่าอาคารชุดตากอากาศและอาคารสำนักงานจะยังคงซบเซา แต่ที่อยู่อาศัยในแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดราคาถูกมีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจูงใจให้มีการซื้อและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น กอปรกับสภาพคล่องของผู้ประกอบ

¹ จิรพันธ์ สังข์แก้ว. การลงทุน (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2544), หน้า 246-249.

การที่เพิ่มขึ้นจากการบรรลุข้อตกลงในการปรับโครงสร้างหนี้ รวมถึงมาตรการกระตุ้น อสังหาริมทรัพย์ของทางการ

เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ในเขตเทศบาลทั่วประเทศที่ขยายตัวต่อเนื่องเป็นปีที่สอง หลังจากหดตัวต่อเนื่องมาหลายปี โดยปี 2544 มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 17.8 โดยเพิ่มขึ้นเป็น 8.9 ล้านตารางเมตร ในจำนวนนี้ร้อยละ 71.4 เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยขยายตัวถึงร้อยละ 30.8 ขณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศในปี 2544 มีมูลค่า 3,780.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10.0 และเป็นการเพิ่มขึ้นเป็นปีแรกนับจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540

จากสภาพคล่องของผู้ประกอบการที่เพิ่มขึ้น และผลสำเร็จจากยอดขายในโครงการบ้านจัดสรรที่มากขึ้น ทำให้ผลประกอบการโดยรวมในปี 2544 ของกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยส่วนใหญ่เริ่มมีผลประกอบการที่ดีขึ้น และเริ่มมีกำไรจากการดำเนินงานเป็นครั้งแรกในรอบ 5 ปี คิดเป็นมูลค่า 48.67 ล้านบาท²

หลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่มหลักทรัพย์ที่มีมูลค่าการซื้อขายเติบโตมากเป็นอันดับต้นๆของตลาด โดยมูลค่าการซื้อขายเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2545 เท่ากับ 681.73 ล้านบาท ขณะที่ตลาดมีมูลค่าการซื้อขาย 18,367.34 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.71 ของมูลค่าการซื้อขายของตลาด เปรียบเทียบกับเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2545 มูลค่าการซื้อขายของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 763.14 ล้านบาท ขณะที่ตลาดมีมูลค่าการซื้อขาย 7,210.60 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 10.58 ของมูลค่าการซื้อขายของตลาด ซึ่งหากคิดอัตราการเติบโตแล้วพบว่า มูลค่าการซื้อขายของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวร้อยละ 11.94 ในขณะที่มูลค่าการซื้อขายของตลาดมีการขยายตัวติดลบคือ ร้อยละ -60.74³

กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยหลักทรัพย์ทั้งหมด 26 หลักทรัพย์ และถูกคัดเลือกให้อยู่ในดัชนีหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 50 (SET 50 INDEX) 3 หลักทรัพย์ ได้แก่ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)(GOLD), บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)(LH) และ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)(QH) เนื่องจากจำนวนหลักทรัพย์ที่จดทะเบียน ปริมาณการซื้อขาย และมูลค่าตลาดที่มาก กลุ่มหลักทรัพย์กลุ่มนี้จึงเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญต่อตลาด

² ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2545. “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2544 และแนวโน้มปี 2545.” [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.bot.or.th> (11 พฤศจิกายน 2545)

³ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. 2545. “สถิติข้อมูลการซื้อขายหลักทรัพย์ย้อนหลัง.” [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.set.or.th> (11 พฤศจิกายน 2545)

ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้วว่า การลงทุนใดที่มีความเสี่ยงสูง นักลงทุนย่อมต้องการผลตอบแทนที่สูงตามมา รวมทั้งแนวโน้มการฟื้นตัวของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นที่มาของการศึกษาว่ามีปัจจัยใดบ้างที่มีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนในการลงทุนของหุ้นสามัญในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. เป็นข้อมูลและแนวทางสำหรับผู้ที่สนใจในการลงทุนในหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างมีประสิทธิภาพต่อไป