

วัตถุประสงค์ของการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีการเส้นพรมแดนเชิงเส้นกลุ่มเพื่อหาค่าความเสี่ยงและผลตอบแทนของหลักทรัพย์ เพื่อใช้เป็นแนวทางสำหรับนักลงทุนในการลงทุน หลักทรัพย์ที่ใช้ในการศึกษาคือหลักทรัพย์ของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัทเหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัทอิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยใช้ข้อมูลราคาปิดรายสัปดาห์ เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2542 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2546 รวมทั้งสิ้น 260 สัปดาห์ การวิเคราะห์ใช้วิธีการเส้นพรมแดนเชิงเส้นกลุ่มตามทฤษฎีการตั้งราคาหลักทรัพย์เพื่อประมาณค่าความเสี่ยงและอัตราผลตอบแทน

ผลการทดสอบเส้นพรมแดนเชิงเส้นกลุ่มพบว่า หลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาศึกษาทั้งหมดไม่มีเส้นพรมแดนเชิงเส้นกลุ่ม ดังนั้นจึงใช้วิธีการกำลังสองน้อยที่สุดในการประมาณค่าแทน

จากการคำนวณความเสี่ยงของแต่ละหลักทรัพย์พบว่า หลักทรัพย์เซ็นทรัลพัฒนา มีค่าความเสี่ยงเท่ากับ 0.58045 หลักทรัพย์เหมราชพัฒนาที่ดินมีค่าความเสี่ยงเท่ากับ 0.98822 ซึ่งทั้งสองหลักทรัพย์มีค่าความเสี่ยงน้อยกว่า 1 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงในอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์น้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงอัตราผลตอบแทนของตลาด สำหรับหลักทรัพย์อิตาเลียนไทยดีเวลล็อปเมนต์ มีค่าความเสี่ยงเท่ากับ 1.35076 และหลักทรัพย์แลนด์แอนด์เฮาส์ มีค่าความเสี่ยงเท่ากับ 1.20689 โดยมีค่าความเสี่ยงมากกว่า 1 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงในอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์มากกว่าการเปลี่ยนแปลงอัตราผลตอบแทนของตลาด

จากการนำอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของแต่ละหลักทรัพย์มาเปรียบเทียบกับเส้นตลาดหลักทรัพย์(SML)พบว่าอัตราผลตอบแทนของ หลักทรัพย์เซ็นทรัลพัฒนา หลักทรัพย์เหมราชพัฒนาที่ดิน หลักทรัพย์อิตาเลียนไทยดีเวลล็อปเมนต์ และหลักทรัพย์แลนด์แอนด์เฮาส์ อยู่เหนือเส้นตลาดหลักทรัพย์นั่นคือราคาหลักทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่เหมาะสม ดังนั้นจึงควรตัดสินใจลงทุนหลักทรัพย์ทั้ง 4 หลักทรัพย์นี้

ABSTRACT

TE 154181

The purpose of this study was to analyze the risk and the return from investment on property development sector securities in the Stock Exchange of Thailand. Four securities in property development sector were selected namely the security of Central Pattana Public Company Limited (CPN), Hemaraj Land and Development Public Company Limited (HEMR), Itaian-Thai Development Public Company Limited (ITD), and Land And Houses Public Company Limited (LH). Data used were weekly closing prices of 260 weeks starting from January 1998 to December 2003. Stochastic Frontier Method was applied to Capital Asset Pricing Model (CAPM) to value the risk and the return.

The results in testing data by Stochastic Frontier technique indicated that all securities had no stochastic frontier. Then, Ordinary Least Square regression in Capital Asset Pricing Model (CAPM) was undertaken to value the risk and the return.

The risk coefficient showed that CPN was 0.58045, HEMR was 0.98822, ITD was 1.35076, and LH was 1.20689. The risk value of CPN and HEMR were values less than 1. This indicated that the change in the rate of return on these securities was less than the change in the rate of return of the whole market, which could be determined these securities as defensive stock. The risk coefficients of ITD and LH were more than 1. This indicated that the change in the rate of return on these securities was more than the change in the rate of return of the whole market which could be determined these securities as aggressive stock.

The comparison of the expected rate of return from security with the Security Market Line (SML) showed that all four securities namely the security of CPN, HEMR, ITD and LH were over the SML line. This implied that their prices were under values. Therefore, the investor should buy before the prices went up.