

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบของข่าวสารที่มีต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทำวิเคราะห์จากปัจจัยพื้นฐานในระบบเศรษฐกิจและข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ที่มากำหนดการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่ามีอิทธิพลมากน้อยเพียงใด โดยปัจจัยพื้นฐานที่ใช้ในการทดสอบได้แก่ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ปริมาณเงินในความหมายกว้าง ปริมาณเงินให้กู้ และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่มในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอดีตหนึ่งช่วงเวลา และใช้ตัวแปรหุ่นแทนข่าวสารจากนโยบายและมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์และข่าวสารของการปรับเพิ่มราคาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การศึกษาครั้งนี้ยังได้ครอบคลุมไปถึงการหาความเร็วในการปรับตัวของดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในระยะสั้นเพื่อเข้าสู่ดุลยภาพในระยะยาว ตามโครงสร้างพื้นฐานอย่างเป็นระบบ ตามทฤษฎีการคาดคะเนอย่างมีเหตุผล ด้วยแบบจำลอง Partial Adjustment Model ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares--OLS) เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับปัจจัยต่าง ๆ

จากการศึกษาพบว่าข่าวสารที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปริมาณเงินในความหมายกว้าง ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพและปริมณฑล การปรับเพิ่มราคาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอดีตหนึ่งช่วงเวลา เป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่อธิบายดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ด้วยความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่อธิบายดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ด้วยความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และปริมาณเงินกู้และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่อธิบายดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ด้วยความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่มีความสัมพันธ์กับดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และไม่ปฏิบัติตามทฤษฎีและสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อาจมีสาเหตุจากการที่ดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเคลื่อนไหวผันผวนในระยะสั้นตามความต้องการซื้อขายของตลาดในช่วงเวลานั้น ๆ และเกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตลอดเวลา ซึ่งนโยบายหรือมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีผลต่อดัชนีราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว และส่งผลต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นการลงทุนของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

The purpose of this thesis is to study the impact of news on the property index by means of an analysis of basic factors in the economic system.

The basic factors are the construction materials price index, broad money, loanable funds, investment in the securities of commercial banks, the quantity of housing registered in Bangkok and its environs, and the property index in the previous period. Used as dummy variables are knowledge of policy and measures to stimulate the property business, as well as news regarding transfer fee adjustments. Moreover, also studied is the speed of property index adjustment in the short run and its structural equilibrium in the long run.

Theoretically, the assumption of rationality is maintained in an application of the partial adjustment model, and the Ordinary Least Squares (OLS) method is employed to determine the relationships between the property index and other factors.

It is found that the impact of news on the property index involves news concerning broad money, the quantity of housing registered in Bangkok and its environs, adjustments in the transfer fee and the property index in the previous period. These factors are explanatory of the property index at the 99% level of statistical significance. The construction materials price index is explanatory of the property index at the 95% level of statistical significance. Loanable funds and investment in securities are explanatory of the property index at the 90% level of statistical significance.

However, information concerning policy and measures taken to control the property business are unrelated to the property index and is inconsistent with the theory and assumptions underlying this investigation. This is because property index variations in the short run are in accordance with demand, a factor which is constantly changing. Finally, policy or measures taken to control the property business affects the property index in the long run and have transmission effects on investment in the stock market.