

THE RELATIONSHIP BETWEEN REIT PROPERTY TYPES AND THE STOCK EXCHANGE OF THAILAND INDEX

TORSAK BUSARANON 5038722 ICMA/M

M.B.A. (BUSINESS MODELING AND ANALYSIS)

THEMATIC PAPER ADVISORY COMMITTEE: PANDEJ CHINTRAKARN, Ph.D. (ECONOMICS), JUN JIANG, Ph.D. (FINANCIAL ECONOMICS)

ABSTRACT

This research employs the monthly data of 24 REITs as they were traded in the stock market over a period of time from 2006 to 2010. The data were subdivided into six portfolios by the nature of each property type: airport, hotel, industrial, office, residential, and retail. The research concentrates on finding the relationship of REITs with the SET Index and selected variables in order to look for evidence to support the benefits of using REITs to hedge against the SET Index. The results reveal REITs of each property type have a positive relationship with the SET Index, and with no clear sign of a hedging strategy. Nonetheless, only equity, industrial and retail REITs show significant positive relationship with the SET Index. The value of REITs in terms of providing hedging against the SET remains doubtful until future research on REITs can be developed to prove otherwise.

KEY WORDS: REIT / STOCK EXCHANGE OF THAILAND / HEDGE

52 pages

กรณีศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แต่ละชนิดกับดัชนีของตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

THE RELATIONSHIP BETWEEN REIT PROPERTY TYPES AND STOCK EXCHANGE
OF THAILAND INDEX

ต่อศักดิ์ บุษรานนท์ 5038722 ICMA/M

บช.ม. (การวิเคราะห์และการสร้างตัวแบบธุรกิจ)

คณะกรรมการที่ปรึกษาสารนิพนธ์: ปานเดช ชินตระการ, Ph.D. (ECONOMICS), จุน เจียง,
Ph.D. (FINANCIAL ECONOMICS)

บทคัดย่อ

งานวิจัยชิ้นนี้ศึกษาตลาดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 24 กองทุนโดยนำ
ข้อมูลรายเดือนตั้งแต่ปี 2549 ถึง ปี 2553 มาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับดัชนีตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย โดยทั้ง 24 กองทุนนั้นได้ถูกแบ่งเป็น 6 กลุ่มการศึกษาตามแต่ละชนิดของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังนี้คือ กลุ่มอาคารสนามบิน กลุ่มอาคารโรงแรม กลุ่มอาคาร
อุตสาหกรรม กลุ่มอาคารสำนักงาน กลุ่มอาคารที่พักอาศัย และกลุ่มอาคารศูนย์การค้า โดยมี
วัตถุประสงค์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น กับตัวแปรของดัชนีตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตัวแปรทางเศรษฐศาสตร์มหภาค ทั้งนี้เพื่อหาความเป็นไปได้
ของการใช้กองทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ โดย
ผลจากการศึกษาพบว่าทุกชนิดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์ในเชิงบวก หรือมี
ทิศทางเคลื่อนไหวในทิศทางเดียวกันกับดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม
ตามตัวแปรที่มีความสัมพันธ์เชิงบวกอย่างมีนัยสำคัญมีเพียง 3 กลุ่มกองทุนคือ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ทุกกลุ่ม กลุ่มอาคารอุตสาหกรรม และ กลุ่มอาคารศูนย์การค้า โดยเนื่องจาก
ความสัมพันธ์ที่อธิบายได้มีเพียง 3 กลุ่มของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากทั้งหมด 7 กลุ่มจึงทำ
ให้ยังมีข้อสงสัยเพื่อนำไปสู่การศึกษาในอนาคตในการใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อลด
ความเสี่ยงในการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย