

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(3)
สารบัญตาราง.....	(7)
สารบัญภาพประกอบ.....	(8)
 บทที่	
1. บทนำ.....	1
ความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
ขอบเขตของการศึกษา	4
สมมติฐานงานวิจัย	5
กรอบแนวคิดงานวิจัย	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
2. แนวคิดทางทฤษฎีและวรรณกรรมปริทัศน์.....	10
ทฤษฎีการลงทุน.....	10
ความรู้เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย.....	19
ทฤษฎีการวิเคราะห์หลักทรัพย์โดยใช้ปัจจัยพื้นฐาน.....	29
การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรโดยใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ	50
วรรณกรรมปริทัศน์	56

3. วิธีการศึกษา	61
วิธีการรวบรวมข้อมูล	61
วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล	63
แบบจำลองที่ใช้ในการวิจัย	65
ขั้นตอนการตรวจสอบความแม่นยำของแบบจำลองที่ได้	71
4. ผลการศึกษา.....	74
การเปรียบเทียบผลตอบแทนของหลักทรัพย์ต่าง ๆ กับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์.....	74
ขั้นตอนการระดมทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	77
สมการพยากรณ์ผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย.....	79
ผลการศึกษาในรูปสมการพยากรณ์รายกองทุน.....	82
ผลการศึกษาแบ่งตามประเภทการลงทุน	93
การทดสอบความแม่นยำของสมการโดยวิธีพยากรณ์ย้อนหลัง	102
5. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	104
กลยุทธ์การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แต่ละกองทุน.....	104
กลยุทธ์การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แต่ละกลุ่มการลงทุน.....	107
สรุปความแตกต่างของผลลัพธ์ที่ได้จากงานวิจัยชิ้นนี้และงานวิจัยชิ้นอื่น ๆ ที่ใกล้เคียงกัน.....	113
ข้อเสนอแนะจากการวิจัย	114
บรรณานุกรม	117

ภาคผนวก

ก.	รายละเอียดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	122
ข.	ข้อมูลพฤติกรรมที่ใช้ในการวิจัย	141
ค.	ผลการทดสอบสมการผลตอบแทน 15 กองทุน	153
	ประวัติการศึกษา	168