

ชื่อวิทยานิพนธ์ การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคา
 หลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้วิจัย นางสาวปณิฏฐา ชีสังวรรณ **ปริญญา** บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา (1) รองศาสตราจารย์อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ (2) รองศาสตราจารย์วรรณิ ชลนภาสติดิย์
 (3) ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช มาลัย **ปีการศึกษา** 2550

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ(1) เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยง จากการลงทุนในหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับของตลาดหลักทรัพย์ (2) เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการของหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (3) ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ประชากร คือ หลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2546 และมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2550 จำนวน 35 หลักทรัพย์ โดยศึกษาตามแบบจำลอง ตัวแบบการตีราคาสินทรัพย์ประเภททุน และใช้สถิติสมการถดถอยพหุคูณในการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผลการวิจัยพบว่า (1)อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดหลักทรัพย์มีค่าเป็นบวกเท่ากับร้อยละ 2.17 ขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าเป็นบวกเท่ากับร้อยละ 0.96 โดยมีหลักทรัพย์ที่ให้อัตราผลตอบแทนสูงสุด 3 อันดับแรกได้แก่ SF, CK และ TICON ส่วนหลักทรัพย์ที่ให้อัตราผลตอบแทนต่ำสุด 3 อันดับสุดท้ายได้แก่ LALIN, KMC และ N-PARK ในเรื่องความเสี่ยง หลักทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงสุด 3 อันดับแรกได้แก่ BLAND, KTP และ UV ส่วนหลักทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำที่สุด 3 อันดับสุดท้ายได้แก่ SAMCO, NOBLE และ MBK (2)มีหลักทรัพย์เพียง 5 หลักทรัพย์ได้แก่ LPN, MBK, SF, SPALI และTICON ที่ให้อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจริงเฉลี่ยมากกว่าอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนต้องการ ส่วนที่เหลืออีก 30 หลักทรัพย์ให้อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจริงเฉลี่ยน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนต้องการ (3) ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่ามี 3 ปัจจัยได้แก่ อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นทางบัญชี ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน และอัตราเงินเฟ้อ

คำสำคัญ อัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

Thesis title: The Analysis of the Rate of Return, Risk and Factors Affecting Security Prices of Property Development Sector in The Stock Exchange of Thailand

Researcher: Miss Panittha Cheesangwon; **Degree:** Master of Business Administration;

Thesis advisors: (1) Achara Cheewatragoongit, Associate Professor; (2) Wannee Chonapasatid, Associate Professor; (3) Wanit Malai, Assistant Professor; **Academic year:** 2007

ABSTRACT

The purposes of this study (1) study were to the rate of return and risk from investment in security prices of property development sector with the Stock Exchange of Thailand. (2) compare the average realized rate of return with required rate of return of security prices of property development sector; and (3) study the factors concerning the alterations in security prices of property development sector.

Population was securities prices of property development registered in the stock exchange of Thailand before January 1, 2003 which had interactive buy-sell until December 31, 2007 totaling to 35 securities. The study was conducted by capital Asset Pricing Model and Multiple Regression Analysis for analyze factor affecting security prices of property development sector.

The findings of the research were as follows: (1) average rate of return per month of stock exchange of Thailand had 2.17 %. while average rate of return per month of security prices of property development sector had 0.96 %. The rate of return, securities prices that gave return in maximum first 3 ranks were SF, CK and TICON while the securities prices that gave return in minimum last 3 ranks were LALIN, KMC, and N-PARK. The securities that gave risks in maximum first 3 ranks were BLAND, KTP and UV whereas the securities prices that gave risks in minimum last 3 ranks were SAMCO, NOBLE, MBK. (2) there were 5 securities: LPN, MBK, SF SPALI, and TICON that gave average realized rate of return more than the required rate of return and 30 securities gave average realized rate of return less than the required rate of return; and (3) factors concerning the alterations in security prices of property development sector were 3 factors that were derived in analyzing the securities prices. There were prices to book value, private investment index and inflation rate.

Keywords: Rate of return, Risk, Property development sector