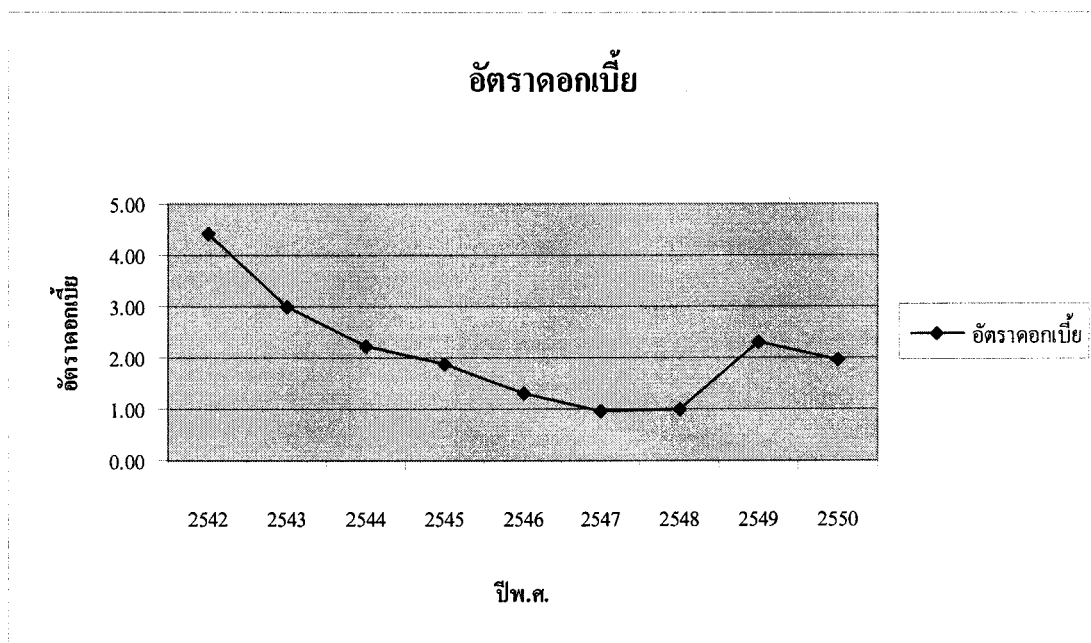


บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

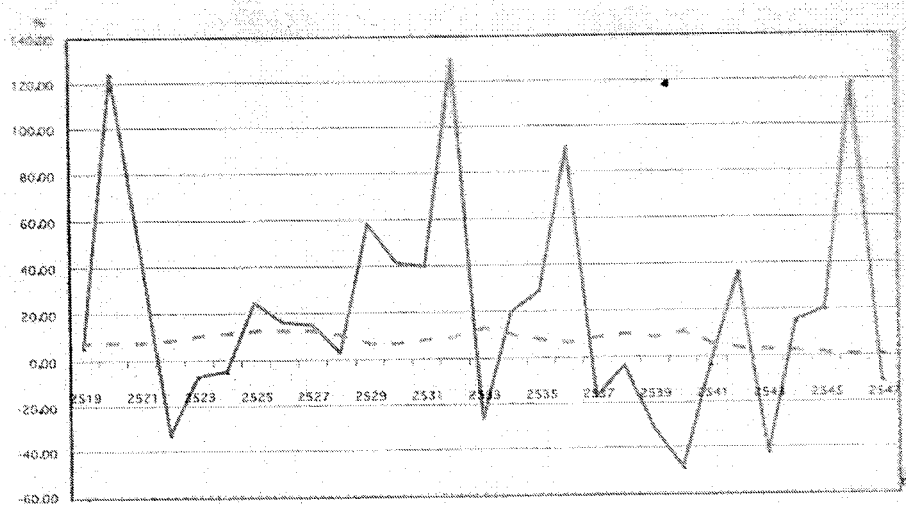
การลงทุนมีหลายรูปแบบ แต่ละรูปแบบมีความแตกต่างกันในแง่ของผลตอบแทน ความเสี่ยง และสภาพคล่องในการลงทุน โดยสามารถจัดกลุ่มการลงทุน ได้ดังนี้ การออมเงินผ่าน สถาบันการเงิน การลงทุนซื้อตราสารทุนและหลักทรัพย์อื่นๆ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การลงทุนซื้อตราสารหนี้ระยะยาว และการซื้อกรมธรรม์ประกันชีวิตแบบตลอดชีวิต (จิรัตน์ สังข์ แก้ว 2548 : 11) ซึ่งการลงทุนที่เป็นการออมเงินหรือการฝากเงินกับธนาคาร จะเป็นที่ยอมรับมากที่สุด ในกลุ่มการลงทุนกลุ่มต่างๆ แต่จากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ ประกอบกับราคาน้ำมันที่มีราคาสูงขึ้น และปัญหาความมั่นคงทางการเมือง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากลดลงเรื่อยๆ ดังภาพที่ 1.1 ทำให้นักลงทุนและผู้ออมเงินหันมาออมเงินโดยการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แทนการฝากเงิน



ภาพที่ 1.1 แสดงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากทั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของธนาคารพาณิชย์แห่งประเทศไทย
หมายเหตุ : ธนาคารแห่งประเทศไทย

โดยผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ (จิรตัน สังข์แก้ว 2548 : 11) ได้แก่ เงินปันผล (Dividend) เกิดจากบริษัทนำกำไรสุทธิจากการดำเนินงานมาจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น และผลตอบแทนจากกำไรจากการขายหุ้น (Capital Gain) ที่เกิดจากการที่ผู้ลงทุนขายหุ้นได้ในราคาที่สูงกว่าราคาที่ซื้อมา ผลตอบแทนอีกรูปแบบหนึ่งได้แก่ สิทธิการจองซื้อหุ้นออกใหม่ (Subscription Right) คือการให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในการซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ ก่อนบุคคลภายนอก

ซึ่งการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ถือว่ามีความเสี่ยงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับการฝากเงินกับธนาคาร กล่าวคือ ผลตอบแทนจาก อัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบมีกำหนดเวลา 1 ปี เฉลี่ยประมาณร้อยละ 8.25 ต่อปี แต่อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยประมาณร้อยละ 20.75 ต่อปี แต่อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงมาากสูงสุดถึงร้อยละ 130 และต่ำสุดถึงค่าติดลบที่ร้อยละ 40 เปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร สูงสุดที่ร้อยละ 13.15 และต่ำสุดที่ร้อยละ 1 (จิรตัน สังข์แก้ว 2548 : 25) ดังภาพที่ 1.2 แสดงให้เห็นถึงความผันผวนของอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

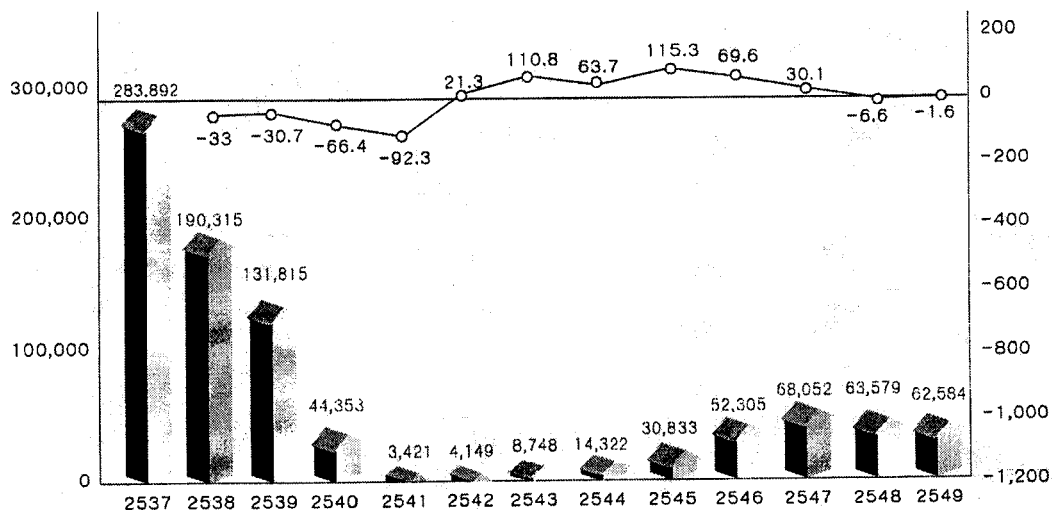


ภาพที่ 1.2 ภาพแสดงการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี

ที่มา : จิรตัน สังข์แก้ว (2545) การลงทุน กรุงเทพมหานคร ธรรมศาสตร์

จากการเปลี่ยนแปลงที่ผันผวนของอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ นักลงทุนควรจะมีการวิเคราะห์ถึงความเสี่ยงจากการลงทุน ก่อนการตัดสินใจในการลงทุนนั้นๆ โดยนักลงทุนจะต้องวิเคราะห์จากผลประกอบการของบริษัท ภาวะเศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม รวมทั้งสภาพการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์มีหลายหมวดธุรกิจ และหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นหมวดธุรกิจหนึ่งที่น่าสนใจต่อการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้เพราะ อสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์ และสามารถแสดงถึงฐานะของเจ้าของได้ เป็นธุรกิจที่สร้างการจ้างงาน โดยเฉพาะแรงงานผู้มีรายได้ต่ำ และเป็นธุรกิจที่สามารถสร้างธุรกิจต่อเนื่องมากมาย เช่น ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจโฆษณา ซึ่งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวสูงขึ้นมากก่อนปีพ.ศ. 2540 (ก่อนวิกฤติเศรษฐกิจ) แต่หลังปีพ.ศ. 2540 ธุรกิจนี้ได้ซบเซาลงจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำดังภาพที่ 1.3 แต่ก็มีอัตราการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นมาเรื่อยๆ ภายหลังเศรษฐกิจฟื้นตัว จากการที่รัฐบาลได้ใช้การกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นแรงขับเคลื่อนการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) ให้พ้นจากวิกฤติเศรษฐกิจ เนื่องจากภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างคิดเป็นสัดส่วนถึงประมาณร้อยละ 20 ของ GDP ขณะที่มูลค่าตลาดโดยรวมคิดเป็นร้อยละ 20.61 ของมูลค่าตลาดรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นปีพ.ศ.2547 (กุลภัทรา สิโรดม 2549 : 190)



ภาพที่ 1.3 ที่อยู่อาศัยโครงการเปิดตัวใหม่ในเขต กทม. และปริมณฑล ปี 2537 -2549 (E)

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2550) “ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2549

และแนวโน้มปี 2550” ค้นคืนวันที่ 3 กรกฎาคม 2550 จาก

http://www.ghb.co.th/th/aboutus/annual_th.htm.

จากข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์สรุปว่า (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2549) ในปีพ.ศ. 2542 ปริมาณการลงทุนและการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวประมาณร้อยละ 4.0 - 4.5 ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย ปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกทม. และปริมณฑล ในปีพ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นจาก 72,072 หน่วย ในปีพ.ศ. 2548 เป็น 79,000 หน่วย และในปีพ.ศ. 2550 มีที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่จะมีการขยายตัวไปสู่ตลาดกลางและล่าง เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในตลาดมากขึ้น จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้น ซึ่งต้องมีการระดมทุนที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน และการระดมทุนโดยการขายหุ้นสามัญก็เป็นแนวทางหนึ่งของการจัดหาเงินทุน ซึ่งมีหลายบริษัทที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายบริษัทที่ระดมทุนด้วยวิธีนี้

จากความสำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทำให้มีนักลงทุนสนใจลงทุนหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจนี้ แต่การลงทุนในหลักทรัพย์แม้จะให้อัตราผลตอบแทนที่สูงแต่ก็ย่อมมีความเสี่ยงที่สูงด้วย ซึ่งนักลงทุนจะต้องวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการและปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์นั้นๆ รวมทั้งควรจะพิจารณา วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ก่อนการตัดสินใจลงทุน

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

2.1 เพื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยง จากการลงทุนในหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับของตลาดหลักทรัพย์

2.2 เพื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการของหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.3 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3. สมมติฐานการวิจัย

เนื่องจากราคาของหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาจเปลี่ยนแปลงไปไปตามปัจจัยทางเศรษฐกิจต่างๆ จึงมีสมมติฐานการวิจัยดังนี้

3.1 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.2 อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นทางบัญชี เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกับราคาหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.3 ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกับราคาหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.4 อัตราเงินเฟ้อ เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกับราคาหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4. ขอบเขตของการวิจัย

4.1 ขอบเขตด้านประชากร ประชากรในที่นี้ คือ หลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2546 และมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 จำนวน 35 หลักทรัพย์ (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 12 กรกฎาคม 2550) โดยใช้ราคาปิด ณ สิ้นเดือนของหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ใช้ในการวิจัย ดังนี้

1. บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ AMATA
2. บริษัทเอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ AP
3. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ BLAND
4. บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ CI
5. บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ CK
6. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ CPN
7. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ ESTAR
8. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ GOLD
9. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ HEMRAJ
10. บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ ITD
11. บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ KMC
12. บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ KTP
13. บริษัท กลีล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ LALIN
14. บริษัท แลนด์เอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ LH

15. บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ LPN
16. บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ MBK
17. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ MK
18. บริษัท แนนเซอร์พัล จำกัด(มหาชน) ตัวย่อ N-PARK
19. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ NOBLE
20. บริษัทเนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ NWR
21. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ PF
22. บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ PLE
23. บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ QH
24. บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ RAIMON
25. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ ROJANA
26. บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ SAMCO
27. บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ SC
28. บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ SF
29. บริษัท แสนศิริ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ SIRI
30. บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ SPALI
31. บริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจิเนียริงแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด(มหาชน) ตัวย่อ STEC
32. บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ SYNTEC
33. บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ TFD
34. บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ TICON
35. บริษัท ยูนิ เวเนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ตัวย่อ UV

4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง และปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.3 ขอบเขตด้านเวลาที่ทำการศึกษา ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ.2546 จนถึงเดือนธันวาคม พ.ศ.2550 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 60 เดือน

5. ข้อจำกัดการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้เพื่อที่จะให้ข้อมูลที่นำมาใช้เป็นไปในทางปฏิบัติ และขจัดปัญหาบางประการในด้านข้อมูล ผู้วิจัยจึงมีข้อจำกัดในการศึกษาคือ

- 5.1 ผู้ลงทุนสามารถลงทุนเป็นรายเดือน โดยจะทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในวันสุดท้ายของเดือน และขายหลักทรัพย์ในวันสุดท้ายของเดือนถัดไป
- 5.2 ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหลักทรัพย์ได้ในราคาปิด
- 5.3 ไม่มีต้นทุนทางด้านธุรกรรม คือ ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการซื้อขายหลักทรัพย์
- 5.4 ไม่มีการคิดภาษีกำไรจากการขายหลักทรัพย์
- 5.5 ไม่มีการคิดสิทธิของซื้อหุ้นออกใหม่ (Subscription Right)

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

6.1 อัตราผลตอบแทน (Return Rate) หมายถึง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญจะประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก คือ เงินปันผล และกำไรจากการขายหุ้น ซึ่งอัตราผลตอบแทนมักแสดงในรูปร้อยละ และนำมาเปรียบเทียบกับความเสี่ยงที่จะต้องเผชิญ

6.2 ความเสี่ยง (Risk) หมายถึง โอกาสที่อาจจะเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อผลสัมฤทธิ์ในวัตถุประสงค์หรือผลตอบแทนที่คาดหวังไว้นั้น

6.3 ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) คำนวณโดยใช้ราคาหุ้นสามัญจดทะเบียนทุกหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ (ยกเว้นหลักทรัพย์ที่ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP เกินกว่า 1 ปี) รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วันที่ 30 เมษายน 2518 เป็นวันฐาน เป็นดัชนีที่สะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของระดับราคาโดยเฉลี่ยของหุ้นสามัญทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันปัจจุบัน เมื่อเทียบกับวันฐาน ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงราคาของหุ้นที่มีมูลค่าตามราคาตลาดสูง จะมีอิทธิพลต่อความเคลื่อนไหวของ SET Index มากกว่าหุ้นที่มีมูลค่าตามราคาตลาดต่ำ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2549 : 43)

6.4 อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง 1.ที่ดิน 2.ทรัพย์สินติดกับที่ดิน (อะไรก็ตามที่ติดเป็นเนื้อเดียวกับที่ดิน ไม่สามารถถอนออกมาหรือเปลี่ยนแปลง หรือเมื่อเปลี่ยนแปลงแล้วไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้) 3. ส่วนควบที่ดิน (ส่วนติดกับที่ดิน แต่ไม่ถาวร ถ้าทำการเปลี่ยนแปลงจะใช้

ประโยชน์ไม่ได้) และ 4. ทรัพย์สิน (สิทธิบนที่ดินนั้นๆ จะได้มาต้องทำนิติกรรมตามกฎหมาย) (กฤษฎีกา สโรคม 2549 : 211)

6.5 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย อาคารและสำนักงานให้เช่า ธุรกิจพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง (สุริย์ ฉายสกุลวงศ์ 2540 : 36)

6.6 อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง คือ อัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งกำหนดได้จากอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลหรืออัตราผลตอบแทนจากการฝากประจำ

6.7 ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน คือ ดัชนีชี้ทิศทางการลงทุนภาคเอกชน ประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ได้แก่ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ปริมาณจำหน่ายปูนซีเมนต์ในประเทศ มูลค่าการนำเข้าสินค้าทุน ณ ราคาคงที่ ปริมาณจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ มูลค่าการจำหน่ายเครื่องจักรและอุปกรณ์ในประเทศ ณ ราคาคงที่ แต่ละองค์ประกอบ จะใช้ข้อมูลที่ปรับฤดูกาลและเฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน ยกเว้นพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างซึ่งเฉลี่ยเคลื่อนที่ 12 เดือน (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2551)

6.8 ราคาหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ราคาปิดเป็นรายเดือนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้าง โดยเลือกเฉพาะหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

6.9 กลุ่มหลักทรัพย์ (Portfolio) หมายถึง หลักทรัพย์มากกว่า 1 ตัวที่นักลงทุนถือครองไว้ ซึ่งโดยปกตินักลงทุนจะไม่ลงทุนในหลักทรัพย์ใดหลักทรัพย์หนึ่งเพียงชนิดเดียว แต่มักจะจัดส่วนผสมของหลักทรัพย์ในครอบครองไว้หลายๆ ชนิดทั้งนี้เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนดังกล่าว

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

7.1 นักลงทุนจะทราบถึงระดับของอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์ เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์

7.2 นักลงทุนทราบถึงการเปรียบเทียบระหว่างอัตราผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนต้องการ เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

7.3 นักลงทุนทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุน