

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์การวิจัย	4
สมมติฐานการวิจัย	4
ขอบเขตของการวิจัย	5
ข้อจำกัดการวิจัย	7
นิยามศัพท์เฉพาะ	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	10
ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	10
ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	22
สรุปผลที่ได้จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	30
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	34
ประชากร	34
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	35
การเก็บรวบรวมข้อมูล	35
การวิเคราะห์ข้อมูล	36
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	44
การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยง จากการลงทุนในหลักทรัพย์	
หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับของตลาดหลักทรัพย์	44
เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ	
ของหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	58

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	62
บทที่ 5 สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	64
สรุปการวิจัย	64
อภิปรายผล	66
ข้อเสนอแนะ	69
บรรณานุกรม	71
ภาคผนวก	77
ก อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	78
ข อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	81
ค ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์หมวด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	84
ประวัติผู้วิจัย	86

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ต่อราคาหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31
ตารางที่ 2.2 ตารางแสดงปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อราคาหลักทรัพย์ หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	32
ตารางที่ 4.1 แสดงอัตราผลตอบแทนต่อเดือนในแต่ละปีของตลาดหลักทรัพย์ และ หลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	45
ตารางที่ 4.2 แสดงอัตราผลตอบแทนต่อเดือนในแต่ละปีของหลักทรัพย์ที่ศึกษา จำนวน 35 หลักทรัพย์	46
ตารางที่ 4.3 แสดงส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเฉลี่ยต่อเดือนในแต่ละปีของตลาดหลักทรัพย์ และหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	49
ตารางที่ 4.4 แสดงส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเฉลี่ยต่อเดือนของหลักทรัพย์ที่ทำการศึกษา	50
ตารางที่ 4.5 แสดงค่าสัมประสิทธิ์เบต้า ของหลักทรัพย์หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	53
ตารางที่ 4.6 แสดงความเสี่ยงที่เป็นระบบ และความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบของหลักทรัพย์ หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55
ตารางที่ 4.7 แสดงอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนต้องการของตลาดหลักทรัพย์และหลักทรัพย์ หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงปี พ.ศ.2546 - 2550	58
ตารางที่ 4.8 แสดงการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทน ที่ต้องการของหลักทรัพย์ที่ศึกษา เพื่อการตัดสินใจในการลงทุน	60

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 แสดงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของธนาคารพาณิชย์แห่ง ประเทศไทย	1
ภาพที่ 1.2 ภาพแสดงการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทยกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี	2
ภาพที่ 1.3 ที่อยู่อาศัยโครงการเปิดตัวใหม่ในเขต กทม. และปริมณฑล ปี 2537 – 2549 (E)	3
ภาพที่ 2.1 ความเสี่ยงที่เป็นระบบและไม่เป็นระบบ	14
ภาพที่ 2.2 สมการของเส้นหลักทรัพย์ในตลาด	17
ภาพที่ 3.1 สมการของเส้นหลักทรัพย์ในตลาด (Security market line)	41