

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

การลงทุนในตลาดหลักทรัพย์อาจเป็นองค์ประกอบที่มีความสำคัญ สำหรับการวางแผนออมเงินระยะยาวของประชาชนทั่วไปที่ยอมรับความเสี่ยงได้ ทำให้ประชาชนมีฐานะเป็น “ผู้ลงทุน และเป็น “เจ้าของกิจการ” ซึ่งมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากกำไรที่เกิดขึ้นในการทำธุรกิจนั้นทุก ๆ ปี ครอบที่ยังถือหลักทรัพย์นั้นอยู่ และหลักทรัพย์ที่ถืออยู่อาจมีมูลค่าเพิ่มขึ้นได้ หากธุรกิจนั้นเจริญ

ด้วยเหตุนี้ การลงทุนในหลักทรัพย์จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้มีเงินออมที่แสวงหาผลตอบแทน โดยที่ระดับของผลตอบแทนสำหรับการลงทุนในหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของธุรกิจ และระบบเศรษฐกิจที่จะมีผลต่อธุรกิจที่ลงทุนนั้นๆ

สำหรับประเทศไทยก็มีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (The Stocks Exchange of Thailand : SET) เป็นศูนย์กลางซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อส่งเสริมการออมและการระดมเงินทุนในประเทศ สนับสนุนให้ประชาชนมีส่วนร่วมเป็นเจ้าของกิจการธุรกิจ และอุตสาหกรรมในประเทศตลอดจนให้ความคุ้มครองผลประโยชน์ผู้ถือหุ้นในการซื้อขายหลักทรัพย์มีสภาพคล่องและในราคาที่เหมาะสม เหตุผลผลเป็นไปอย่างมีระเบียบ

โดยล่าสุดตลาดหลักทรัพย์ทำสถิติมูลค่าการซื้อขายสูงสุดประมาณ 64,000 ล้านบาท (Reuter : 2004 : Online) ซึ่งเป็นมูลค่าการซื้อขายสูงสุดนับตั้งแต่มีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มา ทำให้รัฐบาลต้องออกมาตรวจสอบการซื้อขายที่ร้อนแรงนี้ เนื่องจากอาจกลายเป็นฟองสบู่เหมือนปี 2540 ที่ไทยประสบกับวิกฤตเศรษฐกิจ เพราะในครั้งนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจขึ้น

ในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวขึ้นสืบเนื่องมาจากโครงการเอื้ออาทรของรัฐบาลเป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เริ่มฟื้นตัวอีกครั้ง แต่รัฐบาลก็ต้องควบคุมไม่ให้เกิดฟองสบู่ขึ้นอีกครั้ง เพราะอาจทำให้ประเทศเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจอีกครั้งก็เป็นได้

หลักทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์กลุ่มสำคัญของตลาดหลักทรัพย์กลุ่มหนึ่ง นักลงทุนกลุ่มใหญ่นิยมเข้ามาลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มนี้ โดยเฉพาะในเวลาที่เศรษฐกิจรุ่งเรือง แต่อย่างไรก็ตามการลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มนี้ยังมีความเสี่ยงอยู่มาก โดยเฉพาะนักลงทุนหน้าใหม่

เนื่องจากในความเป็นจริงนั้น มีหลักทรัพย์หลากหลายชนิดให้นักลงทุนเลือกที่จะลงทุน และสามารถเลือกได้ตามต้องการ แต่การลงทุนที่จะเกิดขึ้นเฉพาะในการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่คาดหวังสูงสุดในแต่ละระดับความเสี่ยงเท่านั้น จึงจะถือว่าเป็นประสิทธิภาพ (Efficient frontier) ดังนั้นการที่นักลงทุนจะแบ่งสัดส่วนเงินลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์อย่างไร โดยให้ผลตอบแทนที่สูงสุดในแต่ละระดับความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ การศึกษานี้สามารถใช้เป็นประโยชน์ในการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนและเป็นข้อมูลแก่ผู้สนใจการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังที่เกิดจากการลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยใช้แบบพรมแดนเชิงพื้นที่สุ่ม(Stochastic Frontier)

1.3 ประโยชน์ของการศึกษา

1. เพื่อให้ทราบถึงผลตอบแทนที่เกิดจากการลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. ได้ตัวแบบคณิตศาสตร์สำหรับพยากรณ์การลงทุนในหุ้นกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาในงานวิจัยฉบับนี้เป็นข้อมูลทุติยภูมิของราคาหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อ HEMRAJ
2. บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อ ITD
3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อ CPN
4. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อ LH