

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ในประเทศไทยนั้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับธุรกิจที่เกี่ยวข้อง จะมีความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติของประเทศเพราะฉะนั้น โดยเศรษฐกิจส่วนรวมแล้วภาคอสังหาริมทรัพย์รวม กับธุรกิจที่เกี่ยวข้องจึงมีความสำคัญมาก ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องการเงินทุนระยะยาวในการลงทุนหรือดำเนินงานและเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จะมีภาระทางด้านต้นทุนดอกเบี้ยสูง ซึ่งจะมีผลต่อความสามารถในการแข่งขันและกำไรสุทธิของกิจการ ดังนั้นธุรกิจนี้จึงนิยมที่จะระดมทุนโดยขายหลักทรัพย์แก่ผู้มีเงินออม และนำหลักทรัพย์เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตามธุรกิจก่อสร้างยังต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อเสริมสภาพคล่องแก่บริษัทควบคู่ไปด้วย ฉะนั้นเมื่อประเทศไทยเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจจากปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัดที่เกิดจากมูลค่าการส่งออกที่ลดลงจากการขยายตัวกว่าร้อยละ 20 ในปี 2538 มีการลดลงจนเหลือศูนย์ในปี พ.ศ. 2539 ซึ่งในการแก้ไขปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ของรัฐบาลในยุคนั้นได้ดำเนินมาตรการทางการเงินและสินเชื่อและรักษาอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับสูง ผู้ประกอบการถูกปิดกิจการของสถาบันการเงินอีกหลายแห่ง จึงส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวลง และความสามารถในการทำกำไรของกิจการ ต่าง ๆ ลดลง เช่นกันก่อให้เกิดปัญหาของหนี้เสียโดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเป็นลูกโซ่ถึงธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินที่เป็นแหล่งเงินกู้ที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสภาพคล่องในระบบเศรษฐกิจนักลงทุนทั้งภายในและต่างประเทศขาดความมั่นใจ จึงมีแรงเทขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะหุ้นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกระทบกลับไปถึงหุ้นในธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินอีกระลอกหนึ่งทั้งยังกระทบไปถึงหุ้นในกลุ่มวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง ในที่สุดกระทบไปถึงดัชนีโดยรวมซึ่งปรับตัวลดลงทำลายบรรยากาศในการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

ช่วงวิกฤติเศรษฐกิจในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียนั้น ปัญหาหลักที่ทำให้เศรษฐกิจของไทยฟื้นตัวได้ยากคือ ปัญหาอันเนื่องมาจากหนี้เสีย (Nonperforming Loans : NPLs) ซึ่งส่วนมากเกิดจากภาคอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นรัฐบาลทุกยุคจึงเน้นการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจให้มีการฟื้นตัวเร็วยิ่งขึ้น เช่น รัฐบาลปัจจุบันมีมาตรการต่าง ๆ เพื่อเป็นการส่งเสริมธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์แสดงในตารางที่ 1.1 โดยเริ่มมีสัญญาณดีขึ้นเรื่อย ๆ ในปี 2542 โดยปริมาณการก่อสร้างขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังดูได้จากตัวชี้วัดทางด้านวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัว

สูงขึ้น (ดังในตารางที่ 1.2) ซึ่งแสดงให้เห็นการปรับตัวของดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง ซึ่งราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างในปี 2546 มีการปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2538 (ปีฐาน) ประมาณ 10 - 40 เปอร์เซ็นต์ อันแสดงให้เห็นแนวโน้มของธุรกิจภาคการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ที่มีแนวโน้มจะดีขึ้นจากช่วงก่อน และในตารางที่ 1.3 ก็แสดงให้เห็นยอดขายที่เพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยของบริษัท อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การฟื้นตัวของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีส่วนช่วยอย่างสำคัญต่อธุรกิจต่อเนื่องที่เกี่ยวข้องกว่า 20 ประเภท เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องจักรกลและโดยเฉพาะอย่างยิ่งวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง ซึ่งจะมี ส่วนสำคัญเชื่อมโยงอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งความเชื่อมโยงก็จะมีสัดส่วนที่สูงต่อผลิตภัณฑ์ประชาชาติภายในประเทศด้วย ธุรกิจทางการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างนั้นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับหุ้นในกลุ่มก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง และเมื่อธุรกิจด้านการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างของไทยเริ่มมีการฟื้นตัวตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2542 เป็นต้นมาก็ส่งผลให้หุ้นในกลุ่มก่อสร้างมีอัตราการเติบโตที่หน้าจับตามองเป็นอย่างมากของนักลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ประกอบกับหุ้นในกลุ่มก่อสร้างเองนั้นก็มียกเลิกหุ้นให้ความสนใจอย่างมากซึ่งดูได้จากส่วนแบ่งตลาด ของหุ้นในกลุ่มก่อสร้างนี้เทียบกับทั้งตลาด มีส่วนแบ่งตลาดเป็นอันดับที่ 3 รองจากหุ้นในกลุ่มธนาคาร และพลังงาน ซึ่งถือได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาหุ้นในกลุ่มก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ก็จะส่งผลกระทบต่อดัชนีราคาของตลาดหลักทรัพย์โดยรวม และส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของนักลงทุนทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศเป็นอันมาก

โดยทั่วไปราคาของหลักทรัพย์จะมีการเคลื่อนไหวตลอดเวลา ทำให้เกิดความเสี่ยงขึ้นจากการลดลงของราคาหลักทรัพย์ ฉะนั้นก่อนที่จะลงทุนในหลักทรัพย์นักลงทุนจึงต้องวิเคราะห์หลักทรัพย์เสียก่อนถึงผลตอบแทนและราคาซื้อขายกันอยู่เหมาะสมหรือไม่เพื่อสรุปเป็นแนวคิดเห็นเกี่ยวกับแนวโน้มของราคาหลักทรัพย์นั้น ๆ ในอนาคต เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาการลงทุน ซึ่งผลตอบแทนและราคาซื้อขายกันนั้นจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลาย ๆ อย่าง เช่น สถานการณ์ทางการเมือง สภาวะทางเศรษฐกิจ อัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ฯลฯ

ตารางที่ 1.1 มาตรการด้านภาษีอากรในการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2540 - 2545

โครงการ	ปกติ	พิเศษ	สิ้นสุด
1. ยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายที่อยู่อาศัย	ตามกฎหมาย	ยกเว้น	ช.ค. 40
2. ลดค่าโอนอสังหาริมทรัพย์	2 %	0.01 %	ช.ค. 45
3. ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 %	0.11 %	ช.ค. 45
4. ลดค่าจดทะเบียนจำนอง	1 %	0.01 %	ช.ค. 45
5. การให้นำดอกเบี้ยยืมที่อยู่อาศัยมากกว่า 1 แห่งมาหักเป็นค่าลดหย่อนภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาตามจำนวนที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 10,000 บาท	ไม่เกิน 50,000 บาท	ต่อเนื่อง
6. นำเงินซื้อบ้านมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดา	ไม่มี	200,000บาท (กรณีซื้อสด) 100,00บาท (กรณีซื้อผ่อน)	ก.ย 45
7. ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ให้กับ กบข.	-		ต่อเนื่อง
8. ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิเรียกร้อง(กอง 4)	-		ต่อเนื่อง

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย (2545)

ตารางที่ 1.2 คำนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง

หมวด	2542	2543	2544	2545	ม.ค. 2546	ก.พ. 2546	ม.ค.-ก.พ. 2546	%เปลี่ยนแปลง	
								จาก เดือน ก่อน	ระยะ เดียวกับปี ก่อน
ดัชนีรวม	119.8	120.6	125.4	126.5	131.8	134.5	133.2	2.0	11.1
ผลิตภัณฑ์ไม้	112.6	115.8	121.1	123.3	123.3	127.6	125.5	3.5	2.1
ซีเมนต์	146.1	147.6	153.8	138.2	161.5	163.6	162.6	1.3	55.2
คอนกรีต	129.2	128.6	135.9	136.8	136.8	136.8	136.8	0.0	0.0
เหล็ก	111.0	112.5	119.3	127.6	134.6	141.5	138.1	5.1	13.7
กระเบื้อง	116.4	115.5	114.8	115.0	114.6	114.6	114.6	0.0	-0.1
วัสดุฉนวน	119.7	128.7	133.2	138.0	138.0	138.0	138.0	0.0	0.0
เครื่องสุขภัณฑ์	105.6	103.0	100.4	100.3	100.9	100.9	100.9	0.0	1.7
อุปกรณ์ไฟฟ้า	119.9	120.4	121.2	119.1	119.3	119.3	119.3	0.0	-0.60
วัสดุอื่นๆ	112.1	111.1	113.6	116.8	119.2	120.0	119.6	0.7	5.1

ที่มา : กรมการค้าภายใน, สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า (2545)

ตารางที่ 1.3 ยอดขายที่อยู่อาศัยของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัท	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 4	ไตรมาสที่ 1	YoY (%)	QoQ (%)
	2544 (ล้านบาท)	2544 (ล้านบาท)	2545 (ล้านบาท)		
แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	2,195	3,191	3,356	53	5
ควอลิตี้ เฮ้าส์	454	988	788	74	-20
ศุภาลัย	192	202	223	19	11
แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้	29	432	459	1,487	6
เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้	277	387	419	51	8
สัมมาร	76	94	55	-28	-42

หมายเหตุ : Q1 = ม.ค. - มี.ค. Q4 = ต.ค. - ธ.ค.

$$YoY = (Q1-2545-Q1-2544)/(Q1-2544), QoQ = (Q1-2545-Q4-2544)/(Q4-2544)$$

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2546)

วิธีการวิเคราะห์หลักทรัพย์ที่นักวิเคราะห์ในประเทศไทยนิยมใช้มี 2 วิธีคือการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐาน (Fundamental analysis) และการวิเคราะห์ทางเทคนิค (Technical analysis) การวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั้ง 2 วิธี มีประโยชน์แก่นักลงทุนคือการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐาน เป็นสิ่งที่สามารถคาดคะเนได้ถึงมูลค่าที่แท้จริงของราคาหุ้น ทำให้นักลงทุนทราบว่าควรซื้อหลักทรัพย์ใดในอุตสาหกรรมใด จึงจะได้ผลตอบแทนสูงและควรซื้อหลักทรัพย์ในช่วงเวลาใดดี เพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

ในสถานการณ์ปัจจุบันของโลกและของประเทศไทย ซึ่งเศรษฐกิจมีการเจริญเติบโตค่อนข้างมาก ดังจะเห็นได้จาก ดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาก ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้ได้ว่าเศรษฐกิจของไทยอยู่ในช่วงขาขึ้น ตลาดหลักทรัพย์จึงเป็นแหล่งระดมเงินทุนขนาดใหญ่ของธุรกิจที่ต้องการเงินทุนในการประกอบธุรกิจ โดยการออกหลักทรัพย์จำหน่ายเพราะฉะนั้นการลงทุนในหลักทรัพย์นั้นจึงน่าสนใจ นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ได้นำวิธีการวิเคราะห์ทางเทคนิคมาใช้อย่างแพร่หลายมีการส่งเสริมสนับสนุนให้นักลงทุนใช้เครื่องมือต่าง ๆ ในการวิเคราะห์ทางเทคนิค และมีการลงทุนจำนวนมากที่เชื่อมั่นในการวิเคราะห์ด้วยวิธีดังกล่าว และถ้าหากจะนำมาใช้ในการตัดสินใจในการลงทุนนั้นจำเป็นต้องใช้ทั้งการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานและการวิเคราะห์ปัจจัยทางเทคนิคร่วมกันจะส่งผลให้นักลงทุนสามารถตัดสินใจในการลงทุนในหลักทรัพย์ได้ดียิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อทำการทดสอบว่าเครื่องมือของการวิเคราะห์ทางเทคนิคมีความสามารถในการคาดคะเนการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง และสามารถนำผลการวิจัยมาช่วยในการตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง

1.2.2 เพื่อทดสอบประสิทธิภาพของเครื่องมือวิเคราะห์ทางเทคนิคในการส่งสัญญาณการซื้อหาหลักทรัพย์ในกลุ่มก่อสร้างและตกแต่ง

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.3.1 ทำให้นักลงทุนสามารถนำเอาเครื่องมือไปใช้ในการวิเคราะห์ทางเทคนิคที่มีประสิทธิภาพไปใช้ในการคาดคะเนการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง

1.3.2 ทำให้นักลงทุนสามารถใช้ความเชื่อมั่นจากการวิเคราะห์ทางเทคนิคไปใช้เพื่อการลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์ในกลุ่มวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง

1.4 ขอบเขตการศึกษา

กลุ่มข้อมูลราคาปิดที่นำมาวิเคราะห์ได้แก่หลักทรัพย์ในกลุ่มวัสดุก่อสร้างและตกแต่งซึ่งจะประกอบด้วยหลักทรัพย์ทั้งหมด 18 หลักทรัพย์ ได้แก่

1. อเมริกัน สแตนดาร์ด (ASTL)
2. ไคนส์ดี เซรามิก (DCC)
3. เยลนาร์ล อิง (GEN)
4. วิคแอนส์โฮทท์ (KWH)
5. เอสคอนกริตพาสส์ (SCP)
6. สหวิริยา สตีล (SSI)
7. สยาม สตีล (SSSC)
8. เคสทีพีแอนด์ไอ (STPI)
9. สยาม ซีเมนต์ (SCC)
10. สยาม ซีดี (SCCC)
11. ไทย-เยอรมัน (TGCI)
12. ไทย-ยิบซัม (TGP)
13. ไทยแลนด์คาร์เป็ต (TCMC)
14. เหล็กไทยแลนด์ (TIM)
15. ทิปโก้แอสไฟส์ (TASC)
16. ทีพีไอโพลีน (TPIPL)
17. ยูเนี่ยน โมเสค (UMI)
18. วนาชัย กรุ๊ป (VNG)

โดยการทดสอบประสิทธิภาพของเครื่องมือการวิเคราะห์ทางเทคนิคในกลุ่มวัสดุก่อสร้างและตกแต่งข้างต้น จะเอาเฉพาะเครื่องชี้ทางเทคนิค (Technical Indicators) มาวิเคราะห์ซึ่งโดยทั่วไปเครื่องชี้ทางเทคนิค คือ เครื่องมือที่บอกให้ทราบล่วงหน้าว่าจะเกิดอะไรขึ้นก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงทิศทางของราคาหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นจริง โดยเครื่องชี้ทางเทคนิคที่จะนำมาวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ได้แก่

1. เส้นค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ (Moving Average ; MA) โดยแบ่งเป็น
 - 1.1 Simple Moving Average (SMA)
 - 1.2 Weighted Moving Average (WMA)
 - 1.3 Exponential Moving Average (EMA)

2. Commodity Channel Index (CCI)
3. วิลเลียมเปอร์เซ็นต์อาร์ (William % R)
4. สโตแคสติกส์ (Stochastics)
5. เส้นค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ร่วมทาง/แยกทาง(Moving Average Convergence/Divergence ; MACD)
6. เครื่องมือดัชนีกำลังสัมพัทธ์ (Relative Strength Index : RSI)
7. Oscillator (OSC)

1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ ที่รวบรวมมาจากการสรุปราคาปิดในแต่ละวันของหลักทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่งจากศูนย์การเงินและการลงทุน (Financial and Investment Center) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และเอกสาร วารสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved