

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การวิเคราะห์ความเสี่ยงของหุ้นในกลุ่มพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีการถดถอยแบบสลับ  
เปลี่ยน

ชื่อผู้เขียน นายวชิรภูมิ เบญจวัฒน์วงศ์

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ รศ.ดร. อารี วิบูลย์พงศ์ ประธานกรรมการ  
ดร. ทรงศักดิ์ ศรีบุญจิตต์ กรรมการ  
ผศ. กาญจนา โชคถาวร กรรมการ

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงของหลักทรัพย์โดยแยกเป็นความเสี่ยงในภาวะตลาดขาขึ้นและภาวะตลาดขาลงด้วยวิธีการถดถอยแบบสลับเปลี่ยน สำหรับหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ หลักทรัพย์ของบริษัท เช่น ทรลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN หลักทรัพย์ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ GOLD หลักทรัพย์ของบริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ITD หลักทรัพย์ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ LH หลักทรัพย์ของบริษัท เอ็ม บี เค พร็อพเพอร์ตี้ส์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ MBK หลักทรัพย์ของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) หรือ QH และหลักทรัพย์ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) หรือ SIRI การศึกษาใช้ข้อมูลเป็นรายสัปดาห์ ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2541 ถึง 27 ธันวาคม 2545 รวมเป็นข้อมูลทั้งหมด 260 สัปดาห์

เนื่องจากข้อมูลเป็นข้อมูลอนุกรมเวลาจึงต้องทดสอบความนิ่งและการร่วมกันไปด้วยกัน (Cointegration) รวมทั้ง Error Correction Model ผลการศึกษาพบว่า อัตราผลตอบแทนของหลัก

ทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นข้อมูลที่มีลักษณะหนึ่ง และอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ มีคุณภาพในระยะยาว

เมื่อทำการศึกษาโดยใช้แบบจำลองถดถอยแบบสลับเปลี่ยน (Switching Regression Model) พบว่าความเสี่ยงในตลาดช่วงขาขึ้นและช่วงตลาดขาลงมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น การศึกษาความเสี่ยงของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรใช้แบบจำลองถดถอยแบบสลับเปลี่ยนซึ่งในช่วงขาขึ้นนั้นอัตราผลตอบแทนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์สามารถอธิบายอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกหลักทรัพย์ที่ทำการศึกษาได้ ค่าเบต้าของหลักทรัพย์ทุกตัวที่ทำการศึกษามีค่ามากกว่า 1 ทั้งหมด (1.00 ถึง 3.32) แสดงว่าในช่วงขาขึ้นหลักทรัพย์ที่ทำการศึกษานี้เป็นหลักทรัพย์ที่มีการปรับตัวเร็วกว่าตลาดและมีความเสี่ยงมากกว่าตลาด

ในช่วงขาลง พบว่าอัตราผลตอบแทนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์สามารถอธิบายอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกหลักทรัพย์ที่ทำการศึกษาได้ ยกเว้นหลักทรัพย์ MBK ค่าเบต้าในช่วงขาลงของหลักทรัพย์ทุกตัวที่ทำการศึกษามีค่าน้อยกว่า 1 ทั้งหมด (-0.28 ถึง 0.90) แสดงว่าในช่วงขาลงหลักทรัพย์เหล่านี้มีการปรับตัวช้ากว่าตลาด

เมื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล พบว่าหลักทรัพย์เหล่านี้ทุกตัวมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าคุณภาพ ทั้งในช่วงตลาดขาขึ้นและช่วงตลาดขาลง ดังนั้นจึงเป็นหลักทรัพย์ที่น่าสนใจลงทุนทั้งในช่วงตลาดขาขึ้นและช่วงตลาดขาลง

<b>Independent Study Title</b>	Risk Analysis of Stocks in the Property Development Sector Using Switching Regression Method		
<b>Author</b>	Mr. Wachirapoom Benchawattanawong		
<b>M.Econ.</b>			
<b>Examining Committee</b>	Assoc. Prof. Dr. Aree Wiboonpongse	Chairperson	
	Dr. Songsak Sriboonchitta	Member	
	Asst. Prof. Kanchana Chokethaworn	Member	

### ABSTRACT

The purpose of this research was to analysis the risk of stocks in two different scenerios, the up-trend and the down-trend markets, by using the Switching Regression Method. The concerned stocks in the Property Development Sector include the stocks of Centralpattana Public Company Limited (CPN), Goldenland Property Development Public Company Limited (GOLD), Italian-Thai Development Public Company Limited (ITD), Land and Houses Public Company Limited (LH), MBK Property and Development Public Company Limited (MBK), Quality Houses Public Company Limited (QH) and Sansiri Public Company Limited (SIRI). This study uses the weekly data during January 2, 1998 to December 27, 2002.

Since data are time series thus it is appropriate to investigate the stationarity of the data; the Cointegration and the Error Correction Model were employed. The result showed that the rates of returns of these stocks and the rates of returns of Stock Exchange of Thailand Index were stationary. The cointegration of the rate of return of stocks in the Property Development Sector and the rate of return of Stock Exchange of Thailand Index indicated the long-term equilibrium.

The result of the Switching Regression Model (SRM) indicated that the market in the up-trend and the down-trend markets were significantly different. This suggests SRM should be employed in risk studies for this sector. In the up-trend market the rates of returns of Stock Exchange of Thailand Index influenced the rate of return of individual stocks. The beta values of all stocks under consideration were more than 1 (1.00 to 3.32) meaning that in the up-trend market, the stocks were more aggressive than the overall market.

In the down-trend market, the rate of return of Stock Exchange of Thailand Index influenced the rates of returns of the stocks in the Property Development Sector except MBK. The beta values of the stocks were less than 1 (-0.28 to 0.90) indicating that the stocks were more defensive than the market.

In comparison with the rate of return in government bond, the stocks in Property Development Sector were under valued. Therefore, the conclusion is the stocks under consideration were attractive to invest in both market scenerios.