บทที่ 1
บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ตลาดหลักทรัพย์ได้เปิดทำการโดยมีจุดประสงค์เพื่อเป็นแหล่งกลางการระดมเงินทุน และจัดสรรเงินทุนระยะยาวโดยการออกพันธบัตร หุ้นกู้ หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ์ และเป็นแหล่งระดมเงินทุนจากเงินออมของประชาชน เพื่อให้ธุรกิจต่างๆ ใช้ในการลงทุนดำเนินธุรกิจ ซึ่งตลาดหลักทรัพย์สามารถแบ่งออกได้ 2 ประเภท คือ ตลาดหลักทรัพย์ออกใหม่ (New Issued Market) หรือเรียกว่าตลาดแรก ซึ่งตลาดนี้เป็นตลาดที่เสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ให้แก่ประชาชนทั่วไป เพื่อเป็นแหล่งระดมเงินออมจากประชาชนทั่วไป เพื่อให้ธุรกิจได้นำไปขยายทุน และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ (Trading Market) หรือเรียกว่าตลาดรอง ซึ่งตลาดนี้เป็นตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผ่านการซื้อขายจากตลาดแรกมาแล้ว ซึ่งตลาดรองนี้เป็นตลาดที่คอยสนับสนุนตลาดแรก โดยให้ความมั่นใจแก่ผู้ซื้อว่าจะสามารถเปลี่ยนหลักทรัพย์ที่ถืออยู่ในมือเป็นเงินสดได้ ทำให้การระดมทุนง่ายขึ้น แต่ธุรกิจจะไม่มีผลโดยตรงจากการระดมทุนจากเงินออมของประชาชน

สำหรับประเทศไทยในช่วงปี 2530-2533 เศรษฐกิจของไทยได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉลี่ยร้อยละ 11.2 ต่อปี (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2545) โดยเฉพาะในด้านการลงทุนของภาคเอกชน การท่องเที่ยว การส่งออก และการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ภาวะเฟื่องฟูดังกล่าวได้กระตุ้นให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวจาก วิกฤติการณ์อย่างรุนแรงในปี 2528 การซื้อขายที่ดินและการก่อสร้างอาคารในช่วงปี 2530-2533 นี้ได้เพิ่มขึ้นเร็วกว่าที่คาด จนถือได้ว่า เป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่ในช่วงสองปีต่อมาคือ ปี 2534-2535 วิกฤติการณ์ในอ่าวเปอร์เซีย พร้อมทั้งวิกฤติการณ์การเมือง ภายในประเทศ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวของประเทศอุตสาหกรรม ได้ส่งผลให้ทั้งการลงทุนของภาคเอกชนและธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ซบเซาลงเป็นอันมาก อาคารแทบทุกประเภท เช่น อาคารตากอากาศราคาแพง อาคารสำนักงาน อาคารที่อยู่อาศัย และนิคมอุตสาหกรรม ได้ประสบปัญหาอุปทานเกินตัวอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตัวอย่างเร็วเกินควรในช่วงยุคทอง

ในประเทศไทยนั้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมกับธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง จะมีความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติถึงประมาณร้อยละ 25 และในขณะเดียวกันก็เป็นภาคที่มีการผลิตสูงเป็นอันดับ 5 ของประเทศ เพราะฉะนั้นโดยเศรษฐกิจส่วนรวมแล้ว ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญมาก ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่จะไปเกี่ยวข้องกับการที่จะนำไปสู่วิกฤต หรือจะเป็นช่วงของการที่จะเป็นตัวนำในการที่จะทำให้เศรษฐกิจโดยส่วนรวมฟื้นตัวก็ตาม ในเรื่องของ

การจ้างงานนั้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญมาก คิดเป็นประมาณร้อยละ 7 ของการจ้างงานรวมทั้งหมด เพราะฉะนั้น ผลของการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็มีผลโดยตรงต่อการขยายตัวของการจ้างงาน ซึ่งมีผลที่สำคัญต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ

ทางด้านภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นก็มีความสำคัญที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสถาบันการเงิน ในช่วงก่อนวิกฤตเมื่อภาคอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาเป็นส่วนที่สำคัญส่วนหนึ่งที่นำไปสู่ปัญหาของสถาบันการเงิน และก็เป็นส่วนหนึ่งที่จะเป็นปัญหาของการนำไปสู่วิกฤต ความพยายามที่จะแก้ไขปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ที่มีอยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลโดยตรงต่อการแก้ไขปัญหาของสถาบันการเงินด้วย เพราะหนี้ที่ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ของภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นมีสัดส่วนอยู่ประมาณร้อยละ 13 ส่วนหนึ่งของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ก็ได้โอนไปที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย การฟื้นตัวของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีส่วนช่วยอย่างสำคัญต่อธุรกิจต่อเนื่องที่เกี่ยวข้องกว่า 20 ประเภท ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องจักรกล ปูนซีเมนต์ ฯลฯ จะมีส่วนสำคัญเชื่อมโยงต่ออุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งความเชื่อมโยงก็จะมีสัดส่วนที่สูงต่อผลิตภัณฑ์ประชาชาติภายในประเทศด้วยเช่นเดียวกัน

โดยผลของการดำเนินการในการที่รัฐบาลพยายามที่จะให้อุปสงค์กับอุปทานของภาคอสังหาริมทรัพย์มีดุลยภาพกันนั้น สรุปได้ว่า มีการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศประมาณ 500,000 ราย เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 14 จากปี 2543 , สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ให้สถาบันการเงินทั้งระบบ ในปี 2544 ขยายตัวประมาณ 113,000 ล้านบาท หรือเพิ่มประมาณร้อยละ 3.7 จากปี 2543 , โครงการสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ วงเงินให้กู้ 100% ของราคาประเมิน มียอดขอกู้ทั้งสิ้นประมาณ 4,600 ราย จำนวนประมาณ 3,000 ล้านบาท และโครงการ ธอส. – กบข. ในช่วงเปิดตัวโครงการ ระหว่างวันที่ 27 พ.ย. – 14 ธ.ค. 44 มีสมาชิกเข้าร่วมประมาณ 84,000 ราย คิดเป็นเงินประมาณ 62,000 ล้านบาท ณ วันที่ 26 ม.ค. 45 มีสมาชิกยื่นกู้รวม 2.400 ราย เป็นเงิน 1,800 ล้านบาท โดยที่ ธอส. ได้อนุมัติไปแล้ว 1,000 ราย รวมเป็นเงินประมาณ 630 ล้านบาท (สถิตย์ ลิ่มพงศ์พันธ์, 2545)

ซึ่งจะเห็นได้ว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ในปี 2544 เริ่มมีสัญญาณที่ดีในธุรกิจที่อยู่อาศัย แม้ว่าอาคารชุดตากอากาศ และอาคารสำนักงาน จะยังคงซบเซา แต่ที่อยู่อาศัยในแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดราคาถูกมีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจูงใจให้มีการซื้อและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น กอปรกับสภาพคล่องของผู้ประกอบการที่เพิ่มขึ้นจากการบรรลุข้อตกลงในการปรับโครงสร้างหนี้ รวมถึงมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของทางการ และในปี 2545 การฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ชัดเจนขึ้น แต่คงยังจำกัดเฉพาะธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดระดับ

ราคาถูก-ปานกลาง เป็นหลัก โดยอุปทานเริ่มลดลงและอุปสงค์จะยังคงมีต่อเนื่อง เนื่องจากการแข่งขันการปล่อยสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำของสถาบันการเงิน รวมถึงมาตรการสนับสนุนของภาครัฐ ซึ่งเน้นกระตุ้นการมีบ้านหลังแรกของข้าราชการ ซึ่งการเร่งฟื้นฟูภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศให้ขยายตัวอย่างมีเสถียรภาพ จะเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถฟื้นตัวได้อย่างแท้จริงและครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท มิใช่แต่เฉพาะในธุรกิจที่อยู่อาศัย ซึ่งจะส่งผลดีต่อเนื่องถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องต่อ ไป (ธนาคารแห่งประเทศไทย. สายนโยบายการเงิน. ฝ่ายเศรษฐกิจในประเทศ, 2545)

โดยในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้นจะประกอบไปด้วย หลักทรัพย์ทั้งหมด 30 หมวด แบ่งออกเป็น 334 หลักทรัพย์ ตามรายละเอียดดังตารางที่ 1.1 ดังนี้

ตารางที่ 1.1 แสดงสัดส่วนปริมาณหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมวด	จำนวนหลักทรัพย์	สัดส่วน (%)
1. พลังงาน	10	2.99
2. วัสดุก่อสร้างและตกแต่ง	20	5.99
3. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	26	7.78
4. เยื่อกระดาษ และกระดาษ	4	1.20
5. สื่อสาร	12	3.59
6. พาณิชย์	13	3.89
7. ธุรกิจการเกษตร	20	5.99
8. ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8	2.40
9. อาหารและเครื่องดื่ม	21	6.29
10. ขนส่ง	8	2.40
11. ประกันภัย และประกันชีวิต	21	6.29
12. เคมีภัณฑ์ และพลาสติก	12	3.59
13. โรงแรม และบริการท่องเที่ยว	11	3.29
14. บรรจุภัณฑ์	13	3.89
15. เครื่องใช้ไฟฟ้า	10	2.99
16. ยานพาหนะ และอุปกรณ์	9	2.69
17. ของใช้ในครัวเรือน	7	2.10
18. บันเทิง และสันทนาการ	9	2.69

ตารางที่ 1.1 (ต่อ)

หมวด	จำนวนหลักทรัพย์	สัดส่วน (%)
19. การแพทย์	10	2.99
20. อัญมณี และเครื่องประดับ	2	0.60
21. การพิมพ์และสิ่งพิมพ์	8	2.40
22. คลังสินค้า และไซโล	4	1.20
23. บริการเฉพาะกิจ	2	0.60
24. เวชภัณฑ์และเครื่องสำอาง	2	0.60
25. เหมืองแร่	1	0.30
26. เครื่องมือและเครื่องจักร	3	0.90
27. สิ่งทอเครื่องนุ่งห่ม	24	7.19
28. ธนาคาร	14	4.19
29. เงินทุนหลักทรัพย์	25	7.49
30. อื่นๆ	5	1.50
รวม	**334**	**100**

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2545 : ออนไลน์)

จากตารางที่ 1.1 จะเห็นได้ว่า หลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีทั้งหมด 26 หลักทรัพย์นั้น เป็นหมวดที่มีจำนวนหลักทรัพย์สูงที่สุด หรือคิดเป็น 7.78% ของจำนวนหลักทรัพย์ทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจากการทำกำไรของหลักทรัพย์ในทุกหมวด จะเห็นได้ว่าหลักทรัพย์ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีขยายตัวจากปี 2544 ถึง 367% ซึ่งถือว่าเป็นอับดับที่ 2 รองจากหมวดเคมีภัณฑ์และพลาสติก แต่การขยายตัวของการทำกำไรของหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นการขายตัวอย่างต่อเนื่องจากปี 2544 ซึ่งผิดกับหมวดเคมีภัณฑ์และพลาสติกที่ขยายตัวจากการขาดทุนในปี 2544 ซึ่งแสดงรายละเอียดในตารางที่ 1.2 ดังนี้

ตารางที่ 1.2 แสดงอัตราการขยายตัวของหลักทรัพย์แต่ละหมวดในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมวด	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		
	ปี 2545 (ล้านบาท)	ปี 2544 (ล้านบาท)	อัตราขยายตัว (%)
1. พลังงาน	34,364	31,432	9
2. วัสดุก่อสร้างและตกแต่ง	14,946	14,405	4
3. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13,249	2,836	367
4. เยื่อกระดาษ และกระดาษ	5,390	3,404	58
5. สื่อสาร	5,313	8,456	(37)
6. พาณิชย์	4,949	5,849	(15)
7. ธุรกิจการเกษตร	4,090	5,178	(21)
8. ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	3,721	5,049	(26)
9. อาหารและเครื่องดื่ม	3,257	3,222	1
10. ขนส่ง	2,251	2,327	(3)
11. ประกันภัย และประกันชีวิต	1,905	1,579	21
12. เคมีภัณฑ์ และพลาสติก	1,698	(532)	419
13. โรงแรม และบริการท่องเที่ยว	1,692	1,501	13
14. บรรจุภัณฑ์	1,684	529	218
15. เครื่องใช้ไฟฟ้า	1,511	1,468	3
16. ยานพาหนะ และอุปกรณ์	1,244	1,313	(5)
17. ของใช้ในครัวเรือน	1,067	349	206
18. บันเทิง และสันทนาการ	758	(733)	203
19. การแพทย์	478	1,666	(71)
20. อัญมณี และเครื่องประดับ	279	367	(24)
21. การพิมพ์และสิ่งพิมพ์	192	519	(63)
22. คลังสินค้า และไซโล	116	161	(28)
23. บริการเฉพาะกิจ	85	87	(2)
24. เวชภัณฑ์และเครื่องสำอาง	69	36	92
25. เหมืองแร่	(18)	486	(104)
26. เครื่องมือและเครื่องจักร	(62)	(85)	27

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University

ตารางที่ 1.2 (ต่อ)

หมวด	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		
	ปี 2545 (ล้านบาท)	ปี 2544 (ล้านบาท)	อัตราขยายตัว (%)
27. สิ่งทอเครื่องนุ่งห่ม	(1,713)	2,699	(163)
28. ธนาคาร	20,846	37,018	(44)
29. เงินทุนหลักทรัพย์	6,250	2,330	168
30. อื่นๆ	81	150	(46)
รวม	**129,674**	**133,066**	**(3)**

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2545 : ออนไลน์)

โดยทั่วไปราคาของหลักทรัพย์จะมีการเคลื่อนไหวตลอดเวลา ดังนั้นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของราคาจึงเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของราคาก็เกิดจาก การเปลี่ยนแปลงของระดับอุปสงค์-อุปทานของหลักทรัพย์นั้นเอง ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์-อุปทานก็เกิดจากปัจจัยหลายประการ เช่น สถานการณ์ทางการเมือง สถานการณ์ต่างประเทศ สถานการณ์ทางการเงิน เป็นต้น

ซึ่งก็เป็นคำถามตามมาว่าในช่วงที่เกิดเศรษฐกิจชะลอตัวไปทั่วโลกอย่างเช่นในปัจจุบันนี้ ซึ่งก็มีผลทำให้การลงทุนของทุกภาคในระบบเศรษฐกิจ ของประเทศไทยได้รับผลกระทบไปด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือได้ว่ามีสัดส่วนในผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติถึงร้อยละ 25 ย่อมต้องมีผลกระทบมากกว่าการลงทุนในภาคอื่น ดังนั้นการเข้าไปลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้การวิเคราะห์ทางเทคนิคเข้ามาประกอบการตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีการนำไปใช้มากน้อยเพียงใด และการที่นำไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนนั้นจะมีประสิทธิภาพในการทำกำไรได้มากน้อยเพียงใด ซึ่งในการทำวิจัยครั้งนี้ทำการศึกษาเฉพาะหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอหังสาริมทรัพย์ ดังนั้นการต้องวิเคราะห์ถึงผลตอบแทน และราคาที่ซื้อขายกันอยู่ของหลักทรัพย์ ว่าเป็นราคาที่เหมาะสมหรือไม่ และวิเคราะห์ต่อไปว่าแนวโน้มในอนาคตของราคาหลักทรัพย์จะเป็นอย่างไร เพื่อนำมาพิจารณาเพื่อนำไปลงทุน ซึ่งการวิเคราะห์ทางเทคนิคก็เป็นเครื่องมืออันหนึ่งที่ทำให้นักลงทุนทราบว่า ควรจะซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่เหมาะสมเป็นอย่างไร เนื่องจากหลักทรัพย์ในกลุ่มนี้มีลักษณะที่เหมาะสมต่อการนำมาศึกษา และใช้เป็นตัวอย่างในการวิเคราะห์เพราะมีความหลากหลายในพฤติกรรมการ

เปลี่ยนแปลงของระดับราคา ซึ่งเป็นผลมาจากสาเหตุหลายประการ เช่น สาเหตุที่เกิดจากตัวหลักทรัพย์เอง สาเหตุที่เกิดจากอุตสาหกรรมต่อเนื่อง หรือสาเหตุที่เกิดจากนโยบายของรัฐบาล เป็นต้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

วัตถุประสงค์หลักของการศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ มุ่งที่จะทดสอบว่าเครื่องมือของการวิเคราะห์ทางเทคนิค มีความสามารถในการคาดคะเนการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากน้อยเพียงใด และสามารถนำผลการวิจัยมาช่วยในการตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยวัตถุประสงค์ย่อยดังนี้

1. เพื่อทดสอบประสิทธิภาพของเครื่องมือวิเคราะห์ทางเทคนิค ในการส่งสัญญาณการขึ้นลงของราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลถึงการให้คำแนะนำของนักการตลาดโดยใช้การนำเครื่องมือการวิเคราะห์ทางเทคนิคไปใช้อ้างอิง แก่นักลงทุน

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้นักลงทุนทราบว่าเครื่องมือตัวใดบ้างในการวิเคราะห์ทางเทคนิค มีประสิทธิภาพในการคาดคะเนการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อสร้างความมั่นใจในการใช้เครื่องมือตัวการวิเคราะห์ทางเทคนิค เพื่อการลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

กลุ่มข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ได้แก่หลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยหลักทรัพย์ทั้งหมด 26 หลักทรัพย์ ได้แก่

1. อัมรินทร์ พลาซ่า (AMARIN)
2. อมตะ คอร์ปอเรชั่น (AMATA)
3. เอเชี่ยน พรีอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้น (AP)
4. บางกอกแลนด์ (B-LAND)
5. ช. การช่าง (CK)
6. เซ็นทรัลพัฒนา (CPN)
7. อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท (ESTAR)
8. แผ่นดินทอง (GOLD)

9. เหมราชพัฒนาที่ดิน (HEMRAJ)
10. อิตาเลียนไทยดีเวลล็อบเมนต์ (ITD)
11. เคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ (KTP)
12. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (LH)
13. แอล. พี. เอ็น. ดีเวลล็อบเมนต์ (LPN)
14. เอ็ม บี เค พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลล็อบเมนต์ (MBK-PD)
15. มั่นคงเคหะการ (MK)
16. โนเบิล ดีเวลล็อบเมนต์ (NOBLE)
17. เนาวรัตน์ พัฒนาการ (NWR)
18. พร็อพเพอร์ตี้ เฟอร์เฟค (PERFEC)
19. ควอลิตี้เฮ้าส์ (QH)
20. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ROJANA)
21. สัมมากร (SAMCO)
22. แสนสิริ (SIRI)
23. ซิโน-ไทย เอ็นจิเนียริ่งฯ (STECON)
24. ศุภาลัย (SUPALI)
25. ไทยพัฒนาโรงงานฯ (TFD)
26. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น (TICON)

ซึ่งหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 26 หลักทรัพย์นี้จะนำมาศึกษาเพียง 24 หลักทรัพย์ และจะมี 2 หลักทรัพย์ที่ไม่นำมาศึกษา ได้แก่

1. หลักทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เฟอร์เฟค (PERFEC) เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ที่ทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศให้เป็นหลักทรัพย์ในกลุ่มฟื้นฟูกิจการ
2. หลักทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น (TICON) เนื่องจาก เป็นหลักทรัพย์เข้าใหม่ที่เปิดทำการซื้อขายวันแรกเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2545

โดยการทดสอบประสิทธิภาพของเครื่องมือการวิเคราะห์ทางเทคนิคในกลุ่มหลักทรัพย์ข้างต้น จะเอาเฉพาะเครื่องชี้ทางเทคนิค (Technical Indicators) มาวิเคราะห์ ซึ่งโดยทั่วไป เครื่องชี้ทางเทคนิค คือ เครื่องมือที่บอกให้ทราบล่วงหน้าว่าจะเกิดอะไรขึ้นก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงทิศทางของราคาหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นจริง โดยเครื่องชี้ทางเทคนิคที่จะนำมาวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ได้แก่

1. เส้นค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ (Moving Average ; MA) โดยแบ่งเป็น
   1.1 เส้นค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่อย่างง่าย (Simple Moving Average)
   1.2 เส้นค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ถ่วงน้ำหนัก (Weighted Moving Average)
   1.3 เส้นค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่แบบ exponential (Exponential Moving Average)
2. Commodity Channel Index (CCI)
3. High / Low Oscillator (HLO)
4. สโตแคสติกส์ (Stochastics)
5. วิลเลี่ยมเปอร์เซ็นต์อาร์ (William % R)
6. Moving Averages Convergence/Divergence (MACD)
7. เครื่องมือดัชนีกำลังสัมพัทธ์ (Relative Strength Index : RSI)

1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. ข้อมูลปฐมภูมิ(Primary Data) ที่เก็บโดยการออกแบบสอบถามแก่นักการตลาดในบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาต ผู้ให้คำปรึกษาแก่นักลงทุน

2. ข้อมูลทุติยภูมิ.(Secondary Data) ที่รวบรวมมาจากการสรุปราคาปิดในแต่ละวันของหลักทรัพย์ ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากศูนย์การเงินและการลงทุน (Finance and Investment Center) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และข้อมูลสถิติการซื้อขายหลักทรัพย์ที่สรุปโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเอกสารและวารสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย