วารสารวิชาการนอร์ทเทิร์น ISSN 2651-1509

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)

Factors Affecting the Stock Price of Property and Construction Sector in the Stock Exchange of Thailand

ฐิชาดา เซี่ยงเห็น[1] และ ชุติมาวดี ทองจีน[2]
Thichada Seanghen and Chutimavadee Thongjeen

Received: 4 February 2023; **Revised:** 27 February 2023; **Accepted:** 10 March 2023

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ตัวแปรต้นที่ใช้ศึกษาคือ ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์, ดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index), ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง, อัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทน และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ตัวแปรตาม คือ ดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ประเภทข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) ศึกษาข้อมูลย้อนหลังเป็นรายเดือน เก็บข้อมูลเริ่มต้นตั้งแต่ เดือนมกราคม 2559 ถึงเดือนธันวาคม 2563 รวมทั้งสิ้น 60 เดือน ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ด้วยสมการถดถอย พบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ อัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทน เพียงตัวแปรเดียว โดยที่ตัวแปรอัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทนส่งผลต่อผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในทิศทางเดียวกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

คำสำคัญ: ดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง, อัตราผลตอบแทน

[1] นักศึกษาระดับปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ อีเมล์ thichada.sean@bumail.net

[2] อาจารย์ภาควิชาการจัดการ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ อีเมล์ chutimavadee.t@bu.ac.th

Abstract

The objectives of this research were to study the factors affecting the stock price of property and construction (PROPCON) sector in the stock exchange of Thailand. The independent variables used in this study were Property Price Index,Stock Exchange of Thailand Index, Construction Materials Price Index, Dividend Yield Ratio, and Consumer Confidence Index. The dependent variable was the stock price of property and construction sector in the Stock Exchange of Thailand. The data used in this study were secondary historical data and time series data of 60 months from January 2016 to December 2020. The statistics for analyzing were correlation analysis and multiple linear regression at the statistical significant level of 0.05. The results showed that the only factor that affected to the stock price of property and construction sector in the Stock Exchange of Thailand was Dividend Yield Ratio. Dividend Yield Ratio had positive correlation with the stock price of property and construction sector in the Stock Exchange of Thailand at the statistical significant level of 0.05.

Keywords: SET Index, Property and Construction, Dividend Yield Ratio

บทนำ

“ที่อยู่อาศัย” คือหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญและจำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์ นอกเหนือจากอาหาร เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค มนุษย์จะแสวงหาถิ่นฐานที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงปลอดภัย และสนับสนุนให้เกิดประโยชน์ต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์มากที่สุด โดยที่อยู่อาศัยของมนุษย์จะมีความแตกต่างกันไปตามสถานะทางการเงิน สภาพสังคม ขนบธรรมเนียม วัฒนธรรม ตลอดจนปัจจัยด้านความเจริญทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีต่าง ๆ เนื่องจากในช่วงเวลาที่ผ่านมาประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากมายทั้งสภาพสังคมและเศรษฐกิจ ส่งผลให้ประชาชนโดยทั่วไปต้องใช้เวลาในการทำงานประกอบอาชีพมากขึ้น การก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเองจึงกระทำได้ยากลำบากยิ่งขึ้น ประกอบกับข้อจำกัดในด้านต่าง ๆ เช่น ข้อจำกัดในเรื่องของเวลา ความไม่สะดวกในเรื่องของการจัดหาที่อยู่อาศัยด้วยตัวเอง ตลอดจนราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก ทำให้เกิดธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ขึ้น โดยในช่วงเริ่มต้นเป็นแค่เพียงการจัดสรรเฉพาะที่ดินเท่านั้น และได้มีการพัฒนาเป็นการสร้างบ้านบนพื้นที่ที่เรียกว่าบ้านจัดสรร แต่มีข้อจำกัดต่าง ๆ มาก

ยิ่งขึ้น โดยเฉพาะข้อจำกัดในเรื่องของที่ดินที่มีราคาสูงขึ้น ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ (Horizontal) มีข้อจำกัด จึงได้เกิดธุรกิจที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่ง นั่นคือ หมู่บ้าน อาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม (Condominium) ซึ่งเป็นรูปแบบของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่มีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ๆ ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วแบบก้าวกระโดด เช่น กรุงเทพมหานคร ชลบุรี เชียงใหม่ สงขลา และขอนแก่น เป็นต้น ซึ่งเมืองต่าง ๆ เหล่านี้ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศและของภูมิภาค ทำให้มีประชาชนเข้าไปอยู่อาศัยจำนวนมาก และหนาแน่น ก่อให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของประชาชน (พงศกร ก้อนบาง. 2560, หน้า 1)

ความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ สามารถส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ เนื่องจากการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เพียงแต่มีอิทธิพลต่อวัฏจักรทางธุรกิจที่มีผลกระทบโดยตรงต่อรายจ่ายทั้งหมด แต่ยังส่งผลกระทบต่อสมรรถภาพของระบบการเงินที่มีผลกระทบต่อผลกำไร และความมั่นคงของสถาบันทางการเงิน ดังนั้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จึงทำให้เกิดจุดร่วมของรายจ่ายภายในครัวเรือน และความมั่งคั่งของประเทศ (เกรียงไกร ลิมปนะสุคนธ์, 2558, หน้า 6)

การลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ได้รับความสนใจจากผู้ที่มีเงินออม เพราะมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าการลงทุนประเภทอื่นๆ นอกจากนี้การที่ตลาดหลักทรัพย์มีบริษัทจดทะเบียนที่หลากหลาย ตลาดหลักทรัพย์จึงเหมาะอย่างยิ่งสำหรับผู้ที่ต้องการความหลากหลายในการลงทุนทั้งประเภทสินค้าและผลตอบแทน เพราะมีสินค้าหรือตราสารเพื่อการลงทุนหลายประเภทซึ่งออกโดยบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจในหลายประเภท และหลายอุตสาหกรรมให้เลือกลงทุนตามความต้องการก่อนตัดสินใจลงทุนหลักทรัพย์ (เพชรี ขุมทรัพย์, 2540)

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง คือ ตัวเลขที่ใช้วัดการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเปรียบเทียบกับช่วงเวลา ณ ปีฐาน โดยปัจจุบันกำหนดปี พ.ศ.2548 เป็นปีฐานซึ่งมีดัชนีเริ่มต้นที่ 100 จุด (ฐานข้อมูลดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์)

พรพรหม ภักตร์เปี่ยม (2554) กล่าวว่า เงินปันผล หมายถึง ค่าตอบแทนที่บริษัทจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น ซึ่งมักเป็นการกระจายกำไร เมื่อบริษัทได้กำไรหรือส่วนเกิน บริษัทสามารถนำไปลงทุนในธุรกิจต่อ เรียก กำไรสะสม หรือสามารถจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นก็ได้ บริษัทอาจสงวนกำไรหรือส่วนเกินส่วนหนึ่งและจ่ายส่วนที่เหลือเป็นเงินปันผล การจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นอาจเป็นรูปเงินสด (มักเป็นการฝากเข้าบัญชีธนาคาร) หรือ หากบริษัทมีแผนนำเงินปันผลไปลงทุนต่อ ปริมาณค่าตอบแทนอาจจ่ายเป็นรูปหุ้นเพิ่มหรือการซื้อหุ้นคืนได้

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค คือ เครื่องมือชี้วัดและเตือนภัยทางเศรษฐกิจล่วงหน้าโดยจัดทำข้อมูลเป็นรายเดือนเพื่อให้สามารถติดตามอำนาจซื้อของผู้บริโภคที่ส่งผลต่อการผลิต การจ้างงาน และปริมาณการใช้จ่ายของประชาชนในแต่ละช่วงเวลา สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการในสินค้าและบริการอย่างใกล้ชิดและทันเหตุการณ์ ทั้งนี้ถ้าผู้บริโภคส่วนใหญ่เชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจจะใช้จ่ายอย่างเต็มกำลัง ซึ่งจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวมแต่ถ้าผู้บริโภคส่วนใหญ่ขาดความเชื่อมั่นก็จะลดการใช้จ่ายหรือระมัดระวังการใช้จ่ายซึ่งจะส่งผลตอระบบเศรษฐกิจโดยรวมให้ชะลอตัวลง (สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์, 2560)

ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าผลการศึกษาที่ได้ในครั้งนี้จะสามารถใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจเบื้องต้นในการวางแผนและประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุน และประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภคได้อย่างถูกต้อง เหมาะสมและสอดคล้องกับปัจจัยต่าง ๆ ของสินทรัพย์และหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกมาไม่มากก็น้อย

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)
2. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาการตัดสินใจลงทุน สำหรับนักลงทุนหุ้นในกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สมมติฐานในการวิจัย

ในการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) มีสมมติฐานในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่

สมมติฐานที่ 1 ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)

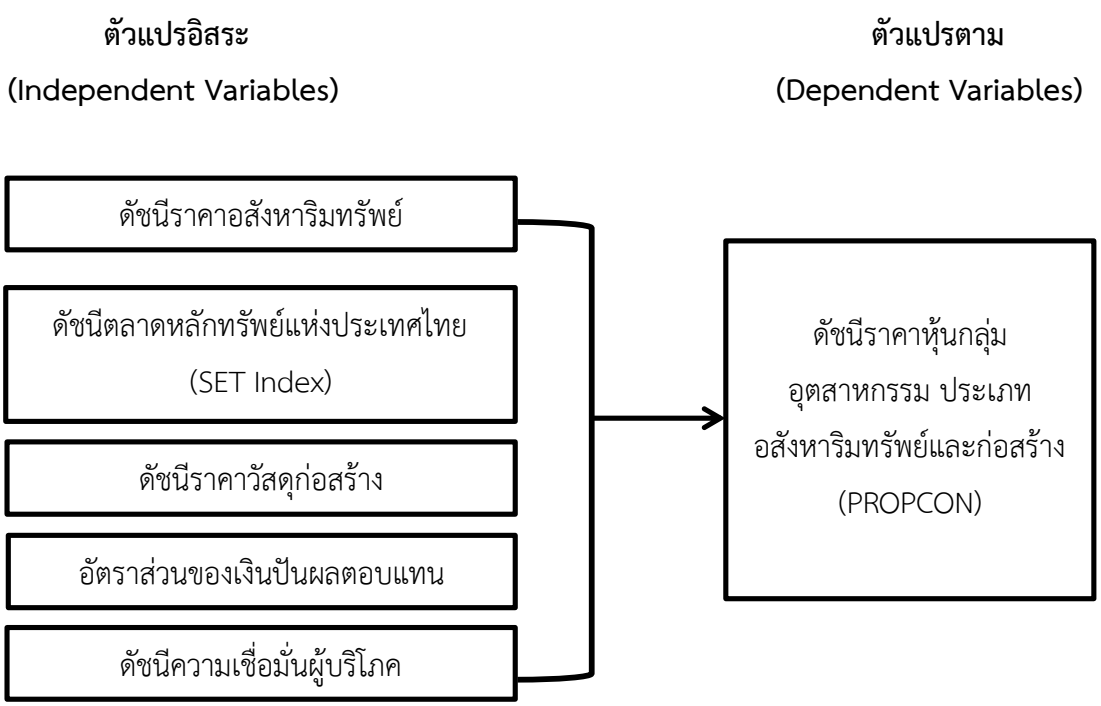
สมมติฐานที่ 2 ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ SET มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)

สมมติฐานที่ 3 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรมประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)

สมมติฐานที่ 4 อัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทนมีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)

สมมติฐานที่ 5 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคมีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

วิธีการดำเนินการวิจัย

งานวิจัยเชิงปริมาณโดยนำทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมาอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Independent Variable) และ ตัวแปรตาม (Dependent Variable) โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ประเภทข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) ศึกษาข้อมูลย้อนหลังเป็นรายเดือน เก็บข้อมูลเริ่มต้นตั้งแต่ เดือนมกราคม 2559 ถึงเดือนธันวาคม 2563 รวมทั้งสิ้น 60 เดือน โดยใช้ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th ธนาคารแห่งประเทศไทย www.bot.or.th และฐานข้อมูลเศรษฐกิจการค้า www.price.moc.go.th มีกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มอุตสาหกรรม หมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง จำนวน 20 บริษัท

ตารางที่ 1 รายชื่อกลุ่มตัวอย่าง

ลำดับ	ชื่อย่อหลักทรัพย์	ชื่อบริษัทจดทะเบียน
1	CCP	บริษัท ผลิตภัณฑ์คอนกรีตชลบุรี จำกัด (มหาชน)
2	COTTO	บริษัท เอสซีจี เซรามิกส์ จำกัด (มหาชน)
3	DCC	บริษัท ไดนาสตี้เซรามิค จำกัด (มหาชน)
4	DCON	บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)
5	DRT	บริษัท ผลิตภัณฑ์ตราเพชร จำกัด (มหาชน)
6	EPG	บริษัท อีสเทิร์นโพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
7	GEL	บริษัท เจนเนอรัล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)
8	PPP	บริษัท พรีเมียร์ โพรดักส์ จำกัด (มหาชน)
9	Q-CON	บริษัท ควอลิตี้คอนสตรัคชั่นโปรดัคส์ จำกัด (มหาชน)
10	SCC	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด(มหาชน)
11	SCCC	บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
12	SCP	บริษัท ทักษิณคอนกรีต จำกัด (มหาชน)
13	SKN	บริษัท ส.กิจชัย เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)
14	STECH	บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด (มหาชน)
15	TASCO	บริษัท ทิปโก้แอสฟัลท์ จำกัด (มหาชน)
16	TOA	บริษัท ทีโอเอ เพ้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
17	TPIPL	บริษัท ทีพีไอ โพลีน จำกัด (มหาชน)
18	UMI	บริษัท สหโมเสคอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
19	VNG	บริษัท วนชัย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
20	WIIK	บริษัท วิค จำกัด (มหาชน)

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการวิเคราะห์ด้วยสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression) ในการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ประเภทข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) ศึกษาข้อมูลย้อนหลังเป็นรายเดือน เก็บข้อมูลเริ่มต้นตั้งแต่ เดือนมกราคม 2559 ถึงเดือนธันวาคม 2563 รวมทั้งสิ้น 60 เดือน จำนวน 20 บริษัท

การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) วิเคราะห์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square

Method) ในการประมาณผลเพื่อแสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรต้นว่ามีผลต่อตัวแปรตามกล่าวคือ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)

ผลการวิจัย

ตารางที่ 2 แสดงผลการประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ตัวแปร	**สัมประสิทธิ์**	**ความคลาดเคลื่อน**	**ค่าสถิติ Z**	**ความน่าจะเป็น**
ค่าคงที่	14.2181	259.3874	0.0548	0.9563
IHPI	-0.0228	0.4176	-0.0545	0.9565
SET	-0.0145	0.1276	-0.1134	0.9097
CMI	0.2352	1.4050	0.1674	0.8671
DIVIDEND	4.0120	0.9795	4.0961	0.0000*
CCI	0.1545	0.6545	0.2361	0.8134
R-squared	0.0139	F-statistic	3.3691	
Adjusted R-squared	0.0098	Durbin-Watson	0.0010	

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์แบบกำลังสองน้อยที่สุด ตามแบบจำลองสมการการถดถอยเชิงเส้นพหุ (Multiple Linear Regression Model) สามารถเขียนเป็นสมการได้ดังนี้

PROPCON = 14.2181 – 0.0228*IHPI - 0.0145*SET +0.2352*CMI +4.012*DIVIDEND +0.1545*CCI

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์แบบกำลังสองน้อยที่สุด พบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ อัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทน เพียงตัวแปรเดียว โดยเป็นการยอมรับสมมติฐานที่ 4 เพียงสมมติฐานเดียว ซึ่งตัวแปรอัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทน ส่งผลต่อผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในทิศทางเดียวกัน

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ด้วยสมการถดถอย พบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ อัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทน เพียงตัวแปรเดียว โดยที่ตัวแปรอัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทน ส่งผลต่อผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในทิศทางเดียวกัน

โดยสามารถสรุปผลการทดสอบสมมติฐานได้ดังตารางต่อไปนี้

ตัวแปรอิสระ	ผลการวิเคราะห์	ผลสรุปสมมติฐาน
สมมติฐานที่ 1 ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)	ทิศทางตรงกันข้าม	ปฏิเสธสมมติฐาน
สมมติฐานที่ 2 ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ SET มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)	ทิศทางตรงกันข้าม	ปฏิเสธสมมติฐาน
สมมติฐานที่ 3 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)	ทิศทางเดียวกัน	ปฏิเสธสมมติฐาน
สมมติฐานที่ 4 อัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทนมีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)	ทิศทางเดียวกัน*	ยอมรับสมมติฐาน
สมมติฐานที่ 5 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคมีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)	ทิศทางเดียวกัน	ปฏิเสธสมมติฐาน

อภิปรายผล

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์แบบกำลังสองน้อยที่สุด ตามแบบจำลองสมการการถดถอยเชิงเส้นพหุในการวิจัยครั้งนี้ แสดงผลการวิจัยให้เห็นถึงการยอมรับสมมติฐานที่ 4 คือ อัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทนมีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) โดย พงศกร ก้อนบาง (2560) ยังได้กล่าวเพิ่มเติมถึงการเปลี่ยนแปลงแบบฉับพลันต่อผลตอบแทนของดัชนีราคา SET100 จะส่งผลต่อผลตอบแทนของดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ให้มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นในช่วงแรกก่อนจะปรับลดลงมาจนเข้าสู่ดุลยภาพ และเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงแบบฉับพลันต่อผลตอบแทนของดัชนีราคากลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างจะส่งผลให้ผลตอบแทนของดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ลดลงไปในแดนลบในช่วงแรก และค่อยๆ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ก่อนที่จะกลับเข้าสู่ดุลยภาพ ถึงแม้ว่าอัตราส่วนของเงินปันผลตอบแทน เป็นเพียงตัวแปรเดียว ที่ส่งผลต่อผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ในทิศทางเดียวกัน Verdickt, Annaert, & Deloof (2019) ได้กล่าวถึงความสามารถในการคาดการณ์ผลตอบแทนในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่สอง จากการปรับอัตราผลตอบแทนเงินปันผลสำหรับการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบของดัชนีการเปลี่ยนแปลงของวงจรธุรกิจและการแบ่งโครงสร้าง

นิธิภูมิ เดชะศาศวัต (2560) ได้ทำการศึกษาปัจจัยเศรษฐกิจที่มีผลกับดัชนีกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง พบว่าอัตราเงินเฟ้อและดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีความสัมพันธ์กันสูง และปัจจัยเศรษฐกิจที่มีผลกับดัชนีกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ได้แก่ ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทย และดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับดัชนีกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราว่างงาน อัตราแลกเปลี่ยน และดัชนีวัสดุราคาก่อสร้าง ไม่มีความสัมพันธ์กับดัชนีกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาในครั้งนี้ โดยผลการทดสอบสมมติฐานที่ ไม่พบว่า ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ SET ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) แต่อย่างใด

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะเพื่อการนำไปใช้ทางธุรกิจ

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อดัชนีราคาหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ที่ได้จากงานวิจัย มีข้อเสนอแนะดังนี้

1. เมื่อมีความต้องการสินทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดการปรับตัวของราคาสูงขึ้นมากและรวดเร็ว ส่งผลให้นักลงทุนสามารถที่จะสร้างโอกาสทำกำไรในสินทรัพย์นั้นๆ ได้ในระยะสั้น ดังนั้นการใช้ข้อมูลที่มีความถี่มากขึ้น เช่น รายสัปดาห์ หรือรายวัน จะสะท้อนการเคลื่อนไหวของตัวแปรต่างๆ ได้ละเอียดกว่า และอาจจะแสดงความสัมพันธ์ได้ดียิ่งขึ้นกว่าข้อมูลรายเดือน

2. สำหรับนักลงทุนทั่วไปที่สนใจในการลงทุนในหุ้นกลุ่มอุตสาหกรรม ประเภทอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) จะสามารถนำข้อมูลเกี่ยวกับการวิจัยไปใช้ประโยชน์ประกอบการตัดสินใจ

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. ในการศึกษาหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยใด ๆ แบบจำลองมีความหลากหลายในการเลือกใช้เพื่ออธิบายอิทธิพลหรือความสัมพันธ์ของปัจจัยนั้น ๆ ได้เช่นกัน นอกจากการศึกษาแบบจำลองเพิ่มเติมแล้ว การตรวจสอบหาแบบจำลองที่มีความเหมาะสมที่สุด ก็จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการวิเคราะห์ข้อมูลได้เช่นกัน

2. การศึกษาวิธีการต่างๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของแบบจำลอง หรือลดปัญหาเศรษฐมิติ การจำแนกปัจจัย ตรวจสอบ หรือการพยากรณ์ สามารถช่วยให้แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษามีความแม่นยำยิ่งขึ้น

3. ความถี่ของข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา อาจเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้ผลไม่ตรงตามที่ศึกษาอ้างอิงมา การทดสอบข้อมูลที่หลาย ๆ ความถี่ก็จะช่วยให้เกิดความเข้าใจได้มากขึ้นเช่นกัน

เอกสารอ้างอิง

เกรียงไกร ลิมปนะสุคนธ์. (2558). **ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกับการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย**. การค้นคว้าอิสระปริญญาวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน. บัณฑิตวิทยาลัย. มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.

ฐานข้อมูลดัชนีเศรษฐกิจการค้า. **ดัชนีและข้อมูล**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก www.price.moc.go.th/th/home (วันที่ค้นข้อมูล: 23 มีนาคม 2564).

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. **วางแผนการลงทุน**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก www.set.or.th (วันที่ค้นข้อมูล: 23 มีนาคม 2564).

ตลาดที่อยู่อาศัย. (2559). **แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2559**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก www.realist.co.th (วันที่ค้นข้อมูล: 23 มีนาคม 2564).

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2565). **ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก www.bot.or.th (วันที่ค้นข้อมูล: 23 มีนาคม 2564).

นิธิภูมิ เดชะศาศวัต. (2560). **ปัจจัยเศรษฐกิจที่มีผลต่อดัชนีกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างในประเทศไทย**. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

พงศกร ก้อนบาง. (2560). **ความสัมพันธ์ของอัตราผลตอบแทนดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดกับอัตราผลตอบแทนดัชนีราคา SET100 และอัตราผลตอบแทนดัชนีราคากลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง.** การค้นคว้าอิสระ ปริญญาวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน. บัณฑิตวิทยาลัย. มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.

พรพรหม ภักตร์เปี่ยม. (2554). **การจ่ายปันผล**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก http://www.panphol.com. (วันที่ค้นข้อมูล: 23 มีนาคม 2564).

เพชรี ขุมทรัพย์. (2540). **หลักการลงทุน** (พิมพ์ครั้งที่ 11). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (28 ธ.ค. 2560). **คู่มือการจัดเก็บข้อมูลเพื่อการจัดทำดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก http://www.price.moc.go.th (วันที่ค้นข้อมูล: 23 มีนาคม 2564).

Verdickt, G., Annaert, J., & Deloof, M. (2019). **Dividend growth and return predictability: A long-run re-examination of conventional wisdom**. Journal of Empirical Finance, 52, 112-127.