



การศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

**A comparative study of return on investment for Real Estate
Investment Trust and Property Fund in Stock Exchange of Thailand**

นุชนาด กาญจนันทวงศ์

Nutchanad Kanjananuntawong

สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

สาขาวิชาบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

**A Minor Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Business Administration**

Prince of Songkla University

2559

ชื่อสารนิพนธ์ การศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ผู้เขียน นางสาวนุชชาดา กาญจนนันท์
สาขาวิชา บริหารธุรกิจ

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์

คณะกรรมการสอบ

.....
(ดร.คณินา อมรเหมานนท์)

.....ประธานกรรมการ
(ดร.คณินา อมรเหมานนท์)

.....กรรมการ
(ดร.สุรน้อย ช่วยเรือง)

.....กรรมการ
(คุณนิภาพันท์ พูนเสถียรทรัพย์)

.....
(ดร.ธนาวุธ แสงกาสนีย์)

ผู้อำนวยการหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
สาขาวิชาบริหารธุรกิจ

ชื่อสารนิพนธ์ การศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้เขียน นางสาวนุชนาถ กาญจนนันท์วงศ์

สาขาวิชา บริหารธุรกิจ

ปีการศึกษา 2559

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา และเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ของกลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) จากการดำเนินงานตั้งแต่ 1 เมษายน 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 18 กองทุน และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) ที่ดำเนินงานตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 จำนวน 5 กอง โดยใช้ข้อมูลราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยต่อไตรมาส และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเฉลี่ยต่อไตรมาส เพื่อประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนตลอดอายุโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผลการศึกษาพบว่าตลอดระยะเวลา 7 ปี กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งเกิดจากการมีสภาพคล่องต่ำ (Price) และมูลค่าสินทรัพย์ที่ลดลง (NAV) และมีความเสี่ยงต่ำกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยตลอดปี 2558 ทุกกองให้ผลตอบแทนสูงกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ด้านความเสี่ยงเมื่อพิจารณาจากส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานพบว่า กองทรัสต์ส่วนใหญ่ต่ำกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง แต่เมื่อพิจารณาความเสี่ยงจากค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันพบว่า กองทรัสต์ส่วนใหญ่สูงกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง และสำหรับการประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พบว่า กองทุนรวมที่ลงทุนในที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะมีอัตราผลตอบแทนสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น นอกจากนี้งานวิจัยชิ้นนี้ยังได้แยกประเภทการเข้าลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ได้แก่ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ที่พักอาศัย โรงงานและคลังสินค้า และสนามบิน อีกทั้งวิเคราะห์การลงทุนโดยแบ่งเป็นกลุ่มสำหรับนักลงทุนเพื่อให้เห็นความแตกต่างของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละแบบได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

Minor Thesis Title A comparative study of return on investment for Real Estate
Investment Trust and Property Fund in Stock Exchange of Thailand

Author Miss Nutchana Kanjananuntawong

Major Program Business Administration

Academic Year 2016

ABSTRACT

The objective of this research was to study and compare rates of return on investments of 18 Property Funds (Type 1 Fund) operating from April 1, 2009 to December 31, 2015 and 5 Real Estate Investment Trusts (REIT) operating from October 1, 2014. This study used average closed price and average net asset value per unit to evaluate the rates of return on investments throughout the Property Fund. The results showed as follows; Property Funds mostly yielded below average SET return and Property & Construction Industry Group return over 7-year period. However, the risks of Property Funds were lower than that of SET and Property & Construction Industry. Moreover, throughout 2015, average rate of return for all REITs outperformed SET return and Property & Construction Industry return. In terms of risk, REITs mostly had lower standard deviation than SET and Property & Construction Industry. In contrast, REITs mostly had higher coefficient of variance than SET and Property & Construction Industry. The evaluation of rates of return on investments throughout the Property Fund revealed that Property Fund investing in residential and housing yielded the highest return compared to other funds. Besides, this research also classified Property Fund's investment portfolio into five sectors: office buildings, shopping centers, residences, factories and warehouses and airports. Investment analysis was conducted based on individual group of investors.

กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์ฉบับนี้เสร็จลุล่วงไปด้วยดีเนื่องจากได้รับความกรุณาและความช่วยเหลือรวมทั้งการให้คำแนะนำ และกำลังใจ อย่างดีจากบุคคลดังต่อไปนี้

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ดร.คณิน อมร همانนท์ ที่กรุณาให้คำแนะนำตลอดการดำเนินการ ตรวจสอบการทำวิจัย และได้สละเวลาในการชี้แนะแนวทางแก้ไขข้อบกพร่องของสารนิพนธ์นี้จนเสร็จสมบูรณ์ ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณอาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ดร.สุรชัย ช่วยเรือง และคุณนิภาพันธุ์ พูนเสถียรทรัพย์ ที่ได้สละเวลาในการให้คำแนะนำ ชี้แนะแนวทางแก้ไขข้อบกพร่องของสารนิพนธ์นี้จนเสร็จสมบูรณ์

คณาจารย์หลักสูตรการบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ทุกท่าน ที่ได้มอบความรู้อันเป็นประโยชน์ ประสาทวิชาความรู้ต่าง ๆ และให้การอบรมสั่งสอนผู้วิจัยมาโดยตลอด

รวมทั้งเพื่อน ๆ ทุกคนที่คอยให้คำแนะนำ ช่วยเหลือและเป็นกำลังใจในการจัดทำตลอดจนผู้ที่มีส่วนสนับสนุนทุกท่านที่ช่วยให้การวิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

คุณประโยชน์ที่พึงได้รับจากการวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบแทนคณะวิทยาการจัดการ ครอบครัวของผู้วิจัยที่คอยดูแล สนับสนุน ตลอดจนกำลังใจทำให้สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จสมบูรณ์

นุชนาถ กาญจนันท์ ทวงศ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	(3)
ABSTRACT.....	(4)
กิตติกรรมประกาศ.....	(5)
สารบัญ.....	(6)
รายการตาราง.....	(8)
รายการภาพประกอบ.....	(15)
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	4
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	5
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	7
1.6 นิยามศัพท์.....	7
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....	10
2.2 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	24
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	34
2.4 กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	37
บทที่ 3 ระเบียบวิธีศึกษา.....	38
3.1 ลักษณะของข้อมูล.....	38
3.2 ประชากร.....	39
3.3 วิธีการเก็บข้อมูล.....	40
3.4 วิเคราะห์ข้อมูล.....	41

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	59
4.1 อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)	60
4.2 อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)	92
4.3 ประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการ	101
4.4 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของเงินปันผล ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)	106
4.5 แยกประเภทการลงทุน	111
4.6 วิเคราะห์การลงทุน โดยแบ่งเป็นกลุ่ม	116
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปราย และข้อเสนอแนะ	119
5.1 สรุปผลการวิจัย	119
5.2 อภิปรายผล	123
5.3 ข้อเสนอแนะ	124
บรรณานุกรม	125
ภาคผนวก	128
ภาคผนวก ก รายชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่ยังคงดำเนินการ	129
ภาคผนวก ข รายละเอียด/หลักทรัพย์ ของกลุ่มประชากร	133
ภาคผนวก ค การขึ้นเครื่องหมาย (XD) และการจ่ายปันผล ของกลุ่มประชากร	156
ภาคผนวก ง ข้อมูลราคาดัชนีของตลาดหลักทรัพย์ (SET Index)	174
ภาคผนวก จ ข้อมูลราคาดัชนีอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction Industry Group Index)	176
ประวัติผู้เขียน	178

รายการตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 แสดงการเปรียบเทียบระหว่างการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง กับการลงทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....	2
1.2 แสดงกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา.....	5
1.3 แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล	6
2.1 แสดงจำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสุทธิ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	13
2.2 แสดงคุณสมบัติของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) และหน่วยทรัสต์.....	17
2.3 แสดงความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	18
2.4 แสดงการเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold.....	22
2.5 แสดงการเสนอราคาซื้อขาย	24
3.1 แสดงรายชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ใช้ทำการศึกษา	39
3.2 แสดงรายชื่อกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) ใช้ทำการศึกษา	40
3.3 แสดงรายละเอียดของกองทุนรวม CPNRF.....	53
3.4 แสดงการคำนวณหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะพื้นที่ให้เช่า สำหรับคำนวณราคา.....	55
3.5 แสดงการคำนวณหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะพื้นที่ให้เช่า สำหรับคำนวณกระแสเงินสดรับ.....	55
3.6 แสดงการคำนวณราคาเฉลี่ยแต่ละไตรมาส ของกองทุนรวม CPNRF.....	57
3.7 แสดงการคำนวณราคาเฉลี่ยแต่ละไตรมาส ของกองทุนรวม TFUND	57
3.8 แสดงการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เฉลี่ยแต่ละไตรมาส ของกองทุนรวม CPNRF	58

รายการตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
3.9 แสดงอัตราผลตอบแทนจากราคาหน่วยลงทุน (Price) ของไตรมาสที่ 1 – ไตรมาสที่ 4 ของปี 2553.....	58
3.10 แสดงอัตราผลตอบแทนจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของไตรมาสที่ 1 – ไตรมาสที่ 4 ของปี 2553.....	58
4.1 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของ BKKCP ระหว่าง AIMC กับผลการศึกษา (จากราคาหน่วยลงทุน) ในช่วงปี 2554 ถึงปี 2558.....	59
4.2 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (จากราคาหน่วยลงทุน) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558	61
4.3 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (จากราคามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึง ไตรมาสที่ 4 ของปี 2558.....	64
4.4 ความเสี่ยงต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (จากราคาหน่วยลงทุน) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558	67
4.5 ความเสี่ยงต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (จากมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิต่อหน่วย) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558	70
4.6 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (จากราคาหน่วยลงทุน) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558.....	73
4.7 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึง ไตรมาสที่ 4 ของปี 2558.....	76
4.8 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับ SET (จากราคาหน่วยลงทุน) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558	80
4.9 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับ Propcon (จากราคาหน่วยลงทุน) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558	83

รายการตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.10 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับ SET (จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึง ไตรมาสที่ 4 ของปี 2558.....	86
4.11 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับ Propcon (จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึง ไตรมาสที่ 4 ของปี 2558.....	89
4.12 อัตราผลตอบแทนต่องวดของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (จากราคาหน่วยลงทุน) ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป.....	92
4.13 อัตราผลตอบแทนต่องวดของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป.....	94
4.14 ความเสี่ยงต่องวด และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์ (จากราคาหน่วยลงทุน) ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป.....	96
4.15 ความเสี่ยงต่องวด และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์ (จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป.....	97
4.16 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์ กับ SET และ Propcon (จากราคาหน่วยลงทุน) ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป.....	99
4.17 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์ กับ SET และ Propcon (จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป.....	100
4.18 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี ตลอดอายุโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (จากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยของไตรมาสที่ 4 ปี 2558).....	102
4.19 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	107
4.20 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท อาคารสำนักงาน	111
4.21 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ศูนย์การค้า	112
4.22 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ที่พักอาศัย	113
4.23 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท โรงงานและคลังสินค้า.....	114

รายการตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.24 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท สนามบิน	114
4.25 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีแนวโน้มอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี สูงที่สุด 5 อันดับแรก	116
4.26 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อไตรมาส จาก กำไรส่วนต่างของราคาสูงที่สุด 5 อันดับแรก	117
4.27 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อไตรมาส จาก กำไรส่วนต่างของราคา และมีแนวโน้มอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี สูงที่สุด 5 อันดับแรก	118
ก.(1) รายชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่ยังคงดำเนินการ	129
ข.(1) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP)	133
ข.(2) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF)	134
ข.(3) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรี สอร์ทในเครือฯ (CTARAF)	135
ข.(4) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)	136
ข.(5) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ (GOLDPF)	137
ข.(6) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)	138
ข.(7) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนเนร์ (MIPF)	139
ข.(8) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาฯเมเจอร์ ซินิเพ็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)	140
ข.(9) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี (MNIT)	141
ข.(10) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 (MNIT2)	142

รายการตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
ข.(11) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มัตตินเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ (MNRF).....	143
ข.(12) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)	144
ข.(13) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ (QHPP).....	145
ข.(14) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สนามบินสมุย (SPF).....	146
ข.(15) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND)	147
ข.(16) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล1 (TIF1).....	148
ข.(17) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (TU-PF)	149
ข.(18) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา (URBNPF).....	150
ข.(19) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (AMATAR).....	151
ข.(20) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท (IMPACT)	152
ข.(21) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ แอลเอชอปปี้ง์ เซ็นเตอร์ (LHSC)	153
ข.(22) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TREIT).....	154
ข.(23) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART).....	155

รายการตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
ค.(1) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บางกอก (BKKCP).....	156
ค.(2) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF)	157
ค.(3) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ (CTARAF).....	158
ค.(4) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF).....	159
ค.(5) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ (GOLDPF)	160
ค.(6) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (LUXF).....	160
ค.(7) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ (MIPF).....	161
ค.(8) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF)	161
ค.(9) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาฯเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)	162
ค.(10) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชคารานี (MNIT).....	163
ค.(11) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์นิชคารานี2 (MNIT2).....	164
ค.(12) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มัลดีเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ (MNRF).....	165
ค.(13) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)	166

รายการตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
ค.(14) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ (QHFP).....	167
ค.(15) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สยามบิณสมุย (SPF)	168
ค.(16) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ไทคอน (TFUND).....	169
ค.(17) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ไทยอินดัสเตรียล1 (TIF1)	170
ค.(18) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา (URBNPF).....	171
ค.(19) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิท โกรท (AMATAR).....	172
ค.(20) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท (IMPACT).....	172
ค.(21) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชอปปี้ เซ็นเตอร์ (LHSC)	172
ค.(22) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน (TREIT).....	173
ค.(23) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART).....	173
ง.(1) ข้อมูลราคาดัชนีตลาดหลักทรัพย์ (SET Index).....	174
จ.(1) ข้อมูลราคาดัชนีของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction Industry Group Index)	176

รายการภาพประกอบ

ภาพที่	หน้า
1.1 แสดงอัตราผลตอบแทนเงินปันผลรายเดือนของหมวดธุรกิจกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF&REIT) เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนเงินปันผลรายเดือนของ SET, mai และ PROPCON ตั้งแต่เดือนเมษายน 2552 ถึงเดือนสิงหาคม 2558	3
2.1 แสดงโครงสร้างการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)	14
2.2 แสดงโครงสร้าง และขั้นตอนการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท).....	16
2.3 แสดงผลของการกระจายการลงทุนต่อส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของกลุ่มหลักทรัพย์.....	27

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยปัจจัยนโยบายดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อของกลุ่มธุรกิจการเงินและการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน (AEC) และเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นของผู้คนเพื่อการดำรงชีพ ด้วยสัดส่วนประชากรที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี เห็นได้จากสถิติประชากรไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็น 65 ล้านกว่าคน (กรมการปกครอง, 2557) ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อันจะส่งผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ได้ในท้ายที่สุด แต่ด้วยทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด อาจทำให้อสังหาริมทรัพย์ไม่เพียงพอต่ออุปสงค์ ดังนั้น นักลงทุนทั่วไปจึงสนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อหาผลตอบแทน จากค่าเช่า หรือ การเก็งกำไร จากราคาที่เพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ¹ แต่ด้วยราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นนี้เอง ทำให้นักลงทุนหันมาสนใจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กันเพิ่มขึ้น หรือกล่าวได้ว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์นับเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่มีเงินทุนน้อย โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน อาคารศูนย์การค้า และคลังเก็บสินค้า เป็นต้น ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ล้วนมีรายได้หลักมาจากค่าเช่า (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2553) ดังตารางที่ 1.1 ดังนี้

¹ ภาวะเงินเฟ้อ คือ ภาวะที่ราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไปเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง แหล่งที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จาก http://www2.bot.or.th/financialliteracy/exchangerate/01_01_contentdownload_inflation.pdf

ตารางที่ 1.1 เปรียบเทียบระหว่างการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรงกับการลงทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัยพิจารณา	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง	การลงทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ลักษณะการลงทุน	เป็นการลงทุนในทรัพย์สิน เช่น บ้าน คอนโดมิเนียม หอพัก อาคารพาณิชย์ หรือโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อหวังผลกำไรจากส่วนต่างของราคาที่สูงขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ หรือการให้เช่าเพื่อรับผลตอบแทนในรูปแบบของค่าเช่า	เป็นการลงทุนในกองทุนรวมและกองทรัสต์ที่จะนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนไปซื้อ หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นเพื่อให้ได้ผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอในรูปแบบของค่าเช่า โดยไม่มุ่งเน้นกำไรจากส่วนต่างของราคา ที่เพิ่มสูงขึ้นของอสังหาริมทรัพย์
จำนวนเงินที่ใช้ลงทุน	ต้องเงินจำนวนมากเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากก็สามารถลงทุนได้ ซึ่งเป็นการเปิดโอกาสให้นักลงทุนรายย่อยสามารถเข้าลงทุน และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้
สภาพคล่องในการลงทุน	มีสภาพคล่องต่ำ เนื่องจากการซื้อขายต้องใช้เงินจำนวนมาก ทำให้มีการซื้อขายเปลี่ยนมือกันน้อย	สามารถซื้อขายโอนเปลี่ยนมือหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์
ผลตอบแทน	ส่วนต่างของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นและค่าเช่า	เงินปันผลและส่วนต่างของราคาจากหน่วยลงทุนที่เพิ่มสูงขึ้น

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สืบค้นเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2558

จาก http://www.set.or.th/yfs/2015/download/YFS2015_YFSCamp2015_Reading06.pdf

ตลาดหลักทรัพย์มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจในประเทศ โดยเป็นช่องทางทางการเงินของผู้ประกอบการ และเป็นช่องทางทางการเงิน และสร้างความมั่งคั่งให้แก่ นักลงทุน นั่นคือ ผู้ลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีฐานะเป็น “เจ้าของกิจการ” ซึ่งจะได้ผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์ หรือมีสิทธิในการรับเงินปันผลจากการลงทุน (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2550) ปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบไปด้วย 8 กลุ่มอุตสาหกรรม 28 หมวดธุรกิจย่อย โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF&REIT) เป็นหมวดอุตสาหกรรมหนึ่งภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง (PROPCON) กองทุนและกองทรัสต์นี้มีลักษณะและคุณสมบัติเหมือนหุ้นสามัญทั่วไป

ภาพที่ 1.1 แสดงอัตราผลตอบแทนเงินปันผลรายเดือนของหมวดธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF&REIT) เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนเงินปันผลรายเดือนของ SET, mai และ PROPCON ตั้งแต่เดือนเมษายน 2552 ถึงเดือนสิงหาคม 2558



ที่มา : SETSMART สืบค้นเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2558 จาก www.setsmart.com

จากภาพที่ 1.1 แสดงอัตราผลตอบแทนเงินปันผลรายเดือนของหมวดธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF&REIT) เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนเงินปันผลรายเดือนของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (mai) และกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) ย้อนหลังตั้งแต่เดือนเมษายน 2552 ถึงเดือนสิงหาคม 2558 มีอัตราผลตอบแทน ณ สิ้นเดือนสิงหาคม 2558 ดังนี้ หมวดธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(PF&REIT) อยู่ที่ -46.11% ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) อยู่ที่ -49.84% ตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (mai) อยู่ที่ -87.45% และกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) อยู่ที่ -60.48% เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนเงินปันผลรายเดือนตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว จะเห็นว่า หมวดธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF&REIT) มีอัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนเงินปันผลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (mai) และกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON) แต่มีบางช่วงเวลาที่อัตราผลตอบแทนต่ำกว่าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

จึงไม่น่าแปลกใจที่นักลงทุนโดยทั่วไปต่างให้ความสนใจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน เพราะนอกจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีความผันผวนต่ำกว่าหุ้นสามัญทั่วไปในตลาดแล้ว การลงทุนประเภทนี้ยังได้ผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลยังสูงอีกด้วย แต่อย่างไรก็ดีการจะเลือกลงทุนในหลักทรัพย์ใดหลักทรัพย์หนึ่งต้องศึกษาทำความเข้าใจ พร้อมทั้งหาข้อมูล รวมถึงต้องวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานเพื่อประกอบการตัดสินใจ เพื่อให้การลงทุนได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าที่สุด ดังนั้น การวิจัยนี้จึงต้องการศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ กลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ของแต่ละกองทุน เพื่อให้ให้นักลงทุนสามารถนำผลการศึกษาที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาเลือกหลักทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงที่สุด และเพื่อให้ให้นักลงทุนสามารถวิเคราะห์และเปรียบเทียบผลตอบแทนที่ได้อย่างชัดเจน การศึกษานี้จะแยกพิจารณาอัตราผลตอบแทนออกเป็น 3 กลุ่ม คือ อัตราผลตอบแทนจากราคา อัตราผลตอบแทนจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย และประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการ

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษา และเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ กลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กอง 2)

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์ กลุ่มกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)
2. สามารถนำข้อมูลเปรียบเทียบใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์ กลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) ได้

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

1. การศึกษาครั้งนี้จะเป็นการศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง และ ประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) ที่จดทะเบียนในสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยใช้ข้อมูลจาก ราคาต่อหน่วย และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย โดยจะแบ่งกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาเป็น 2 กลุ่ม ดังตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 แสดงกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา

กลุ่มที่	ประเภทกลุ่ม	ระยะเวลาในการศึกษา	จำนวน
1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ตั้งแต่เดือนเมษายน 2552 ถึงเดือน ธันวาคม 2558	18 กองทุน
2	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป	5 กอง

2. ในการศึกษาครั้งนี้ การประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) กำหนดให้เงินปันผลรับแต่ละปีมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ หรือเท่ากับ 0% เพื่อให้สะดวกในการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากโครงการของกองทุนรวมและกองทรัสต์ทั้งหมด

3. ในการศึกษาครั้งนี้ความหมายของอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน คือ

2.1 กำไร (ขาดทุน) จากการขายหลักทรัพย์ (Capital Gain (Loss)) หมายถึง ส่วนต่างของราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยรายไตรมาส ณ งวดปัจจุบันสูงกว่า หรือต่ำกว่าราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยรายไตรมาส ณ งวดก่อนหน้า

2.2 เงินปันผล (Dividend) หมายถึง เงินสดปันผลของหน่วยลงทุนที่บริษัทหลักทรัพย์แบ่งจ่ายจากส่วนกำไรของบริษัทให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามนโยบายของบริษัท และผลการดำเนินงานในแต่ละงวด แต่เนื่องจากนโยบายการจ่ายเงินปันผลของแต่ละบริษัทหลักทรัพย์มีความแตกต่างกัน ดังนั้นการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลจึงแบ่งเป็น 4 กรณี ดังตารางที่ 1.3

ตารางที่ 1.3 แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล

กรณีที่	จำนวนการจ่ายปันผล	การคำนวณหาอัตราผลตอบแทน
1	จ่ายปีละ 4 ครั้ง	คำนวณแยกเป็น 4 งวด และแต่ละงวดรวมกันเป็นอัตราผลตอบแทนรวมรายปี
2	จ่ายปีละ 2 ครั้ง	คำนวณแยกเป็น 4 งวด แต่จะมีอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของ 2 ใน 4 งวด มีค่าเท่ากับ 0% หากนำแต่ละงวดมารวมกันแล้วก็จะเป็นอัตราผลตอบแทนรวมรายปี (เพื่อให้สะดวกในการคำนวณร่วมกับอัตราผลตอบแทนจากกำไรส่วนเกินของราคาหน่วยลงทุน)
3	จ่ายปีละ 1 ครั้ง	คำนวณแยกเป็น 4 งวด แต่จะมีอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของ 3 ใน 4 งวด มีค่าเท่ากับ 0% หากนำแต่ละงวดมารวมกันแล้วก็จะเป็นอัตราผลตอบแทนรวมรายปี
4	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจะมีค่าเท่ากับ 0% ซึ่งอัตราผลตอบแทนจะได้จากส่วนต่างของราคาหน่วยลงทุนเท่านั้น

4. ผู้ศึกษาไม่ได้ให้ความสำคัญกับผลตอบแทนอื่นๆ ที่ได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุนนอกเหนือจากที่กล่าวมาในข้างต้น เช่น การจ่ายปันผลเป็นหน่วยลงทุน (Stock Dividend) สิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนออกใหม่ (Right Offering) เป็นต้น

1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการศึกษาประกอบด้วยข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยทำการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร หนังสือ บทความทางวิชาการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากแหล่งต่างๆ ดังนี้

- 1.ห้องสมุดคณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ และห้องสมุดต่างๆ
- 2.สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 3.ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4.ศูนย์ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ภาคใต้ (SMIC)
5. SET SMART
- 6.บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนต่างๆ
- 7.สื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง

1.6 นิยามศัพท์

1. **ตลาดแรก (Primary Market)** หมายถึง ตลาดที่ใช้ในการระดมทุนของผู้ระดมทุนสร้างสินทรัพย์ทางการเงินออกขายสู่ตลาดการเงินครั้งแรกให้แก่ผู้มีเงินลงทุน โดยตรง
2. **ตลาดรอง (Secondary Market) หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Stock Exchange of Thailand: SET)** หมายถึง ตลาดที่เพิ่มสภาพคล่องทางการเงินแก่ผู้ลงทุนในตลาดแรกให้มีช่องทางในการซื้อขายเปลี่ยนมือสินทรัพย์ที่ถือครอง กลายเป็นเงินทุนเมื่อต้องการใช้จ่ายในอนาคต
3. **กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction: PROPCON)** เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้าง ผู้พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริการก่อสร้างและงานวิศวกรรม
4. **เงินปันผล (Dividend)** หมายถึง ค่าตอบแทนจากการลงทุนที่บริษัทหลักทรัพย์จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทุน ซึ่งจะจ่ายในรูปของเงินสด สินทรัพย์ หรือเป็นหุ้นทุนของบริษัทหลักทรัพย์

5. **กำไรส่วนต่างของราคา (Capital Gain)** หมายถึง กำไรที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ หรือการขายหลักทรัพย์ได้ในราคาที่สูงกว่าราคาที่ซื้อมา โดยปกติแล้วจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อราคาหลักทรัพย์มีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์นั้นดีขึ้น

6. **ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index)** หมายถึง ดัชนีราคาหลักทรัพย์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจัดทำขึ้น เพื่อแสดงระดับความเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการเปรียบเทียบกับมูลค่าตลาดรวมของหลักทรัพย์ในวันปัจจุบัน (ราคา \times จำนวนหลักทรัพย์ที่จดทะเบียน ณ วันปัจจุบัน) กับมูลค่ารวมวันฐาน² (30 เมษายน 2518) ซึ่งมีค่าดัชนีราคาหุ้นไว้ในฐานเท่ากับ 100

7. **ดัชนีราคากลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Propcon Industry Group Index)** หมายถึง ดัชนีราคาของกลุ่มหลักทรัพย์ภายใต้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจัดทำขึ้น เพื่อแสดงระดับความเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีหลักการคำนวณเช่นเดียวกับ SET Index และมีการปรับฐานการคำนวณดัชนีทุกครึ่งปีเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นจดทะเบียน รวมทั้งเมื่อหลักทรัพย์ย้ายกลุ่มอุตสาหกรรมหรือหมวดธุรกิจ

8. **ราคาปิด (Closed Price)** หมายถึง ราคาของหลักทรัพย์ที่มีการซื้อขายเป็นรายการสุดท้ายของแต่ละวันในตลาดหลักทรัพย์

9. **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value: NAV)** หมายถึง ราคาตลาดของทรัพย์สินของกองทุนรวมในขณะใดขณะหนึ่งหักด้วยหนี้สินของกองทุนรวมนั้น

10. **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per Unit)** หมายถึง มูลค่าสุทธิของสินทรัพย์นั้นหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยตีราคาตามตลาดและสินทรัพย์ส่วนใหญ่ที่กองทุนเหล่านี้ถือไว้

²วันแรกที่ตลาดหลักทรัพย์เปิดให้มีการซื้อขายหลักทรัพย์และจะมีการปรับฐานในกรณีที่มีหลักทรัพย์ใหม่เข้าตลาด หรือมีการเพิกถอน

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาค้นคว้าเรื่องการศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกลงทุน ดังนั้นผู้ศึกษาจึงควรศึกษาแนวคิด ทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาประกอบการศึกษา ให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่ได้กำหนดไว้ โดยงานวิจัยนี้จะกล่าวถึงหัวข้อต่าง ๆ ตามลำดับ ดังนี้

2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) ซึ่งงานวิจัยฉบับนี้ เมื่อกล่าวถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะใช้คำย่อว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

- 2.1.1 ความเป็นมาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ในไทย
- 2.1.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.3 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.4 ความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์
- 2.1.5 ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์
- 2.1.6 การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

2.2 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

- 2.2.1 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์
- 2.2.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในหลักทรัพย์
- 2.2.3 อัตราผลตอบแทน และความเสี่ยงของตลาด
- 2.2.4 การประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ลงทุน

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.4 กรอบแนวคิดในการศึกษา

2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.1.1 ความเป็นมาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

การจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) ในประเทศไทยนั้น เริ่มจากการก่อตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีต้นแบบมาจากประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา (REIT: Real Estate Investment Trusts) แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2548, น.632)

1. กองทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง (Equity REITs) เป็นกองทุนที่ใช้เงินของผู้ถือหุ้นลงทุน เพื่อซื้อ บริหารและจำหน่ายทรัพย์สิน โดยการถือครองกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องในอสังหาริมทรัพย์ มีไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของการลงทุนทั้งหมด
2. กองทุนที่ลงทุนในตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (Mortgage REITs) เป็นกองทุนที่ให้กู้ และบริหารสินเชื่อหรือภาระผูกพันที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักค้ำประกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของการลงทุนทั้งหมด
3. กองทุนที่ลงทุนทั้งอสังหาริมทรัพย์โดยตรงและตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (Hybrid REITs) เรียกว่า กองทุนแบบผสม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นกองทุนรวมประเภท Equity REITs ได้ให้มีการจัดตั้งขึ้นครั้งแรกเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540 แต่ขณะนั้นยังไม่มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) รายใดยื่นขอจัดตั้ง เนื่องจากเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่างๆ มีความเข้มงวดมาก และในปีพ.ศ. 2540 ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจ ส่งผลให้บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์หลายแห่งปิดตัวลงจากวิกฤติดังกล่าวและตลาดทุนไทยหดตัวอย่างมาก แต่ภายหลังเมื่อเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากอยู่ในระดับต่ำ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จึงได้ประกาศเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ใหม่เมื่อปี พ.ศ. 2545 และมีการเริ่มเสนอขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ให้ประชาชนครั้งแรกในปี พ.ศ. 2546 ซึ่งจัดให้หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไว้ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development Sector) เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะที่มาของกระแสเงินสดในอนาคตของกองทุนรวม ต่อมาเมื่อ

จำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้จัดตั้งหมวดธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund Sector: PFund) ในวันที่ 31 มีนาคม 2552 สำหรับหน่วยลงทุนประเภทนี้โดยเฉพาะ ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction Industry Group)

กระทั่งในปี พ.ศ. 2555 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้ปรับกฎเกณฑ์การเสนอขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากระบบเดิมมาเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) และกองทุนใหม่ที่จะเสนอขายต้องเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ภายใต้ชื่อหมวดธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund & Real Estate Investment Trusts Sector: PFund & REITs) และยังคงอยู่ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction Industry Group) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป จะไม่มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และไม่เพิ่มเงินทุนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่ยังคงอยู่ แต่จะยังคงทำการซื้อขายได้อยู่ในตลาดรอง

2.1.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund : PFund) หรือที่เรียกสั้นๆว่า “กอง 1” เป็นกองทุนปิด³ที่ดำเนินการในรูปแบบของกองทุนรวมทั่วไป แต่มีลักษณะแตกต่างจากกองทุนทั่วไปที่ไม่ได้ลงทุนในหลักทรัพย์เพียงอย่างเดียว ยังมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากประชาชน (IPO) ด้วยการขายหน่วยลงทุน⁴ ซึ่งเป็นการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อย และนำเงินทุนที่ได้ไปลงทุนซื้อในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือที่เรียกว่า Equity REITs ในรูปของการลงทุนระยะยาวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น อาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม ศูนย์การค้า เป็นต้น ส่วนผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รายได้หลักมาจากค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจได้จากกำไรส่วนเกินทุนหากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

³ กองทุนปิด เป็นกองทุนรวมที่ไม่รับซื้อ หรือไถ่ถอนหน่วยลงทุนคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุน จนกว่าจะครบอายุกองทุนรวม

⁴ การเสนอขายหน่วยลงทุน ต้องมีการเสนอขายไม่ต่ำกว่า 7 วันทำการ โดยเก็บหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 สำหรับผู้ลงทุนที่กำหนดไว้ และขายหน่วยลงทุนแก่เจ้าของเดิมอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เกินร้อยละ 33 สำหรับนักลงทุนต่างชาติ ถูกกำหนดให้มีสิทธิถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ได้ แล้วนำมาขายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบเงินปันผล โดยมุ่งเน้นบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ มากกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อมาพัฒนาและขายต่อ

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง (Specified Fund) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดและระบุรายละเอียดของโครงการในหนังสือชี้ชวนไว้อย่างชัดเจน สำหรับการเสนอขายแก่ประชาชนในครั้งแรก และจะต้องมีการเปิดเผยราคาประเมิน⁵ของโครงการในระยะเวลาก่อนการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และตลอดระยะเวลาของการดำเนินงานของโครงการ

2. กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง (Non-Specified Fund) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเพียงประเภท และทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าในโครงการ

โดยจกตารางที่ 2.1 พบว่า ในปี 2557 ประเทศไทยมีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีจำนวนรวม 52 กองทุน และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเพิ่มขึ้น จากปี 2554 ถึง ปี 2557 คิดเป็นมูลค่ากว่า 176,772 ล้านบาท หรือร้อยละ 172.86 ซึ่งปัจจุบันมีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ประกาศเลิกกองแล้ว จำนวน 1 กองทุน ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พีรอฟเพอร์ตี้ เฟอ์เฟล (PFFUND) ดังนั้นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ในประเทศไทยที่ยังคงมีการดำเนินงานอยู่มีจำนวนทั้งสิ้น 51 กองทุน (รายชื่อ ภาคผนวก ก)

⁵ ราคาประเมิน ได้จากบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งจะมีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยราคาประเมินครั้งแรกจะใช้ราคาซื้อหรือเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้น หลังจากนั้น จะคำนวณ NAV ปีละ 2 ครั้ง คือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม และประกาศภายใน 45 วัน จนสิ้นสุดการลงทุนของโครงการ

ตารางที่ 2.1 แสดงจำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ประเภทของกองทุนรวม	31 ธ.ค.	31 ธ.ค.	31 ธ.ค.	31ธ.ค.
อสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)	2554	2555	2556	2557
จำนวนกองทุน				
ระบุเฉพาะเจาะจง	32	38	44	50
ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง	3	3	3	2
รวม	35	41	47	52
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)				
ระบุเฉพาะเจาะจง	98,912	149,651	225,293	276,036
ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง	3,353	3,168	7,620	2,060
รวม	102,264	152,819	232,913	279,036

ที่มา : ฝ่ายกำกับและพัฒนารูทกิจหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (2557) จาก <http://www.sec.or.th/TH/Pages/CapitalMarketReport.aspx> สืบค้นเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2558

2.1.2.1 ลักษณะ และรูปแบบการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

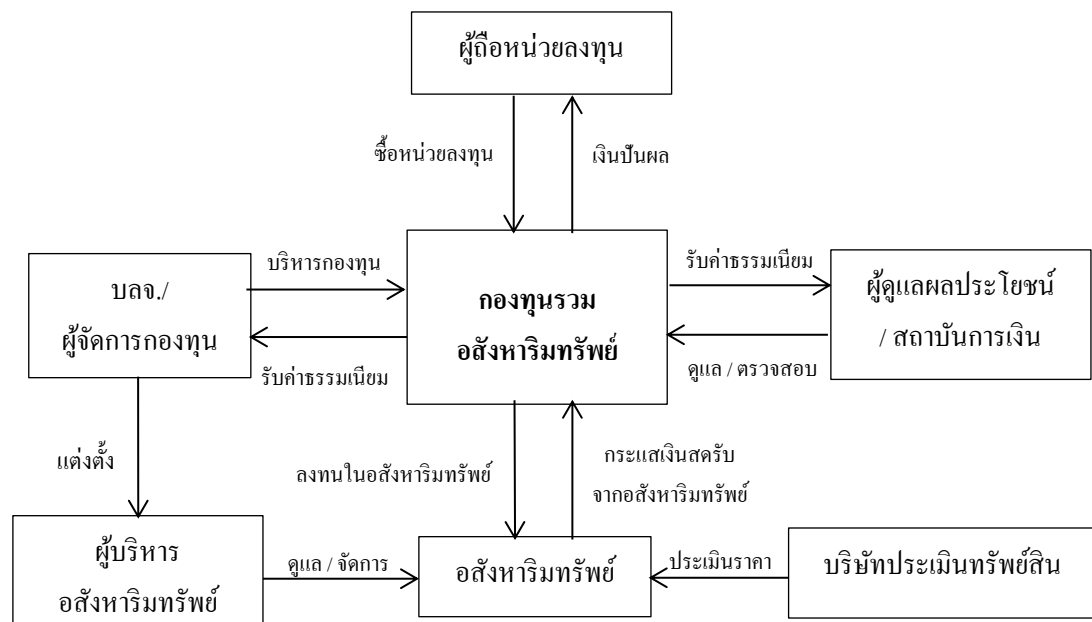
ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนดให้การจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ต้องมีเงินลงทุนเริ่มแรกไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท และต้องลงทุนซื้อหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อีกทั้ง อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนต้องมีการก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น และจะต้องจ่ายผลตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผลให้แก่นักลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) สามารถกู้ยืมเงิน⁶ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยหลักเกณฑ์การกู้ยืมต้องใช้เพื่อดำเนินการปรับปรุง ต่อเติม และลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า เพื่อจัดหาผลประโยชน์ และไม่ก่อให้เกิดความเสี่ยงแก่กองทุนรวม

รูปแบบการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) มีลักษณะการดำเนินงานที่มีความโปร่งใส มีผู้จัดการกองทุนทำหน้าที่จัดตั้ง บริหารจัดการ ตัดสินใจลงทุน และเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้ามาดูแลอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น ขณะเดียวกัน มีผู้ดูแลผลประโยชน์ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้ลงทุนคอยตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทุน และยังมีหน้าที่เก็บรักษา ดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์แต่ละกองทุนรวมมีบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินคอยทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งภายใต้การดำเนินการทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทำหน้าที่จัดการและดูแลอีกทอดหนึ่ง

ภาพที่ 2.1

โครงสร้างการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)



⁶ การกู้ยืมเงิน จะมีการระบุชัดเจนในรายละเอียดของโครงการ และในหนังสือชี้ชวน

2.1.3 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) หรือที่เรียกย่อๆว่า “กองรีท” เป็นกองประเภททรัสต์ มีลักษณะเป็น “กองทรัสต์สิน” ที่ถูกจัดตั้งขึ้นมาแทนที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) แบบเดิมให้มีความยืดหยุ่นและเป็นสากลเทียบเท่าต่างประเทศ สามารถลงทุนได้ในทุกประเภทของอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์และการบริหารจัดการทรัสต์สิน คล้ายคลึงกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แต่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) ถือกรรมสิทธิ์โดยทรัสต์ซึ่งมีอำนาจในการดูแลและบริหารจัดการทรัสต์สินในกองทรัสต์ในฐานะเจ้าของทรัสต์สิน แตกต่างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลและเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยตรง

2.1.3.1 ลักษณะ และรูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)

ลักษณะทั่วไปของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) กำหนดให้การจัดตั้งต้องมีเงินลงทุนเริ่มแรกไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศและต่างประเทศได้ อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนต้องพร้อมจัดหาผลประโยชน์ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทั้งหมดที่เสนอขาย โดยพร้อมลงทุนภายใน 60 วัน และอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนต้องมีการก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม และจะต้องจ่ายผลตอบแทนให้แก่นักลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) สามารถกู้ยืม⁷ได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของสินทรัพย์รวม หากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในกลุ่ม Investment Grade⁸ และสามารถนำทรัสต์สินไปเป็นหลักประกันได้

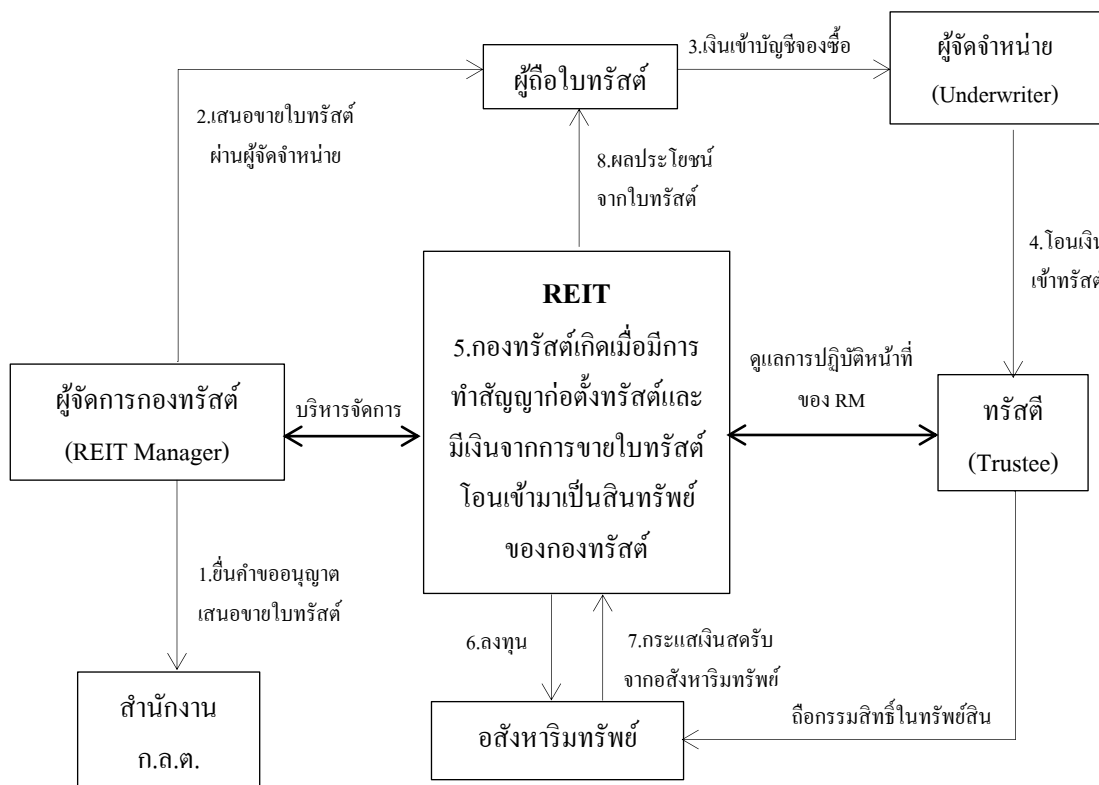
⁷ การกู้ยืม ต้องเป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งทรัสต์

⁸ Investment Grade คือ ระดับกลุ่มที่ยอมรับว่าเหมาะสมแก่การลงทุน

รูปแบบโครงสร้างและการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการโดยมีผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการ เสนอขาย หน่วยทรัสต์ และเป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายใบทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เมื่อได้รับการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการแต่งตั้งผู้ จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriters) โดยผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ทำหน้าที่นำใบทรัสต์ไปเสนอ ขายให้กับผู้ลงทุน ซึ่งนักลงทุนที่ลงทุนในใบทรัสต์จะมีสถานะเป็นผู้รับผลประโยชน์ และเมื่อ สิ้นสุดการเสนอขายแล้วผู้จัดจำหน่ายจะโอนเงินไปให้ทรัสต์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไป ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ซึ่งทรัสต์ (Trustee) ทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์และเก็บรักษาทรัพย์สิน

ภาพที่ 2.2

โครงสร้างและขั้นตอนการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)



ที่มา : จากหนังสือตลาดการเงินและการลงทุนในหลักทรัพย์ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2556, น.548)

การจดทะเบียนกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อจะสร้างสภาพคล่องให้กับผู้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้กำหนดให้จะต้องเอาหน่วยทรัสต์เข้ามาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย โดยกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) และหน่วยทรัสต์ต้องมีคุณสมบัติ ดังตารางที่ 2.2 ดังนี้

ตารางที่ 2.2 แสดงคุณสมบัติของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) และหน่วยทรัสต์

คุณสมบัติของกองริท	คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> - ได้รับการอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. - มีผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และทรัสต์ (Trustee) ที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด - มีหน่วยทรัสต์รายย่อย (Free Float) ถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด - แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) หรือบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นชอบเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ 	<p>กำหนดเช่นเดียวกับกรณีรับจดทะเบียนหุ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด - ระบุชื่อผู้ถือ - ไม่มีข้อกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์

ที่มา : จากหนังสือตลาดการเงินและการลงทุนในหลักทรัพย์ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2556, น.548)

2.1.3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ ฉบับแรก คือ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เป็นส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบทรัสต์⁹ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ และอีกฉบับ คือ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์และทรัสต์

2.1.4 ความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน แต่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการจัดการการลงทุน การกำกับดูแล และสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางประการ ดังตารางที่ 2.3 ดังนี้

ตารางที่ 2.3 แสดงความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะสำคัญ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)	กองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)
ลักษณะทั่วไป		
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ขนาดกองขั้นต่ำ	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท	เท่ากัน
จำนวนผู้ถือหุ้น	ตอนจัดตั้ง : ≥ 250 ราย หลังจัดตั้ง : ≥ 35 ราย	เท่ากัน หลังจัดตั้ง : ≥ 150 ราย และให้ กระจายการถือใบทรัสต์ ถ้า ≤ 35 ราย เล็กกอง
การเข้าจดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์	หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน

⁹ ใบทรัสต์ คือ ตราสารที่ใช้แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับผลประโยชน์ในทรัสต์

ตารางที่ 2.3 (ต่อ) แสดงความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะสำคัญ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)	กองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)
ผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม (บลจ.)	ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัท ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมี คุณสมบัติตามเกณฑ์ สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.
นายทะเบียน	บริษัท ศูนย์รับฝาก หลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) หรือบุคคลที่ ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นชอบ เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) หรือบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นชอบเป็นนายทะเบียน หลักทรัพย์
การลงทุนของกอง		
ประเภททรัพย์สินหลักที่ลงทุน ได้	Positive List ตามเกณฑ์ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็น อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่านำไป ประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมาย หรือศีลธรรม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใน ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำไม่ได้	ทำได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของ สินทรัพย์รวม
การกู้ยืม	ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์ รวม และไม่เกินร้อยละ 60 กรณี ที่ได้ Credit Rating Investment Grade

ตารางที่ 2.3 (ต่อ) แสดงความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะสำคัญ	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)	กองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท)
แนวทางการกำกับดูแล	คล้ายกองทุนรวม	คล้ายบริษัทจดทะเบียน
การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	ไม่กำหนด	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
เกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์/รายการที่เกี่ยวข้องกัน	ไม่กำหนดให้ต้องขอมติจาก ผู้ถือหุ้น	กำหนดการดำเนินการตามขนาด ของการทำรายการ โดยจะต้องขอ มติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์กรณี ขนาดรายการมีนัยสำคัญ
การดำรงสถานะ (free float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยถือ หน่วยรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ ทั้งหมดและแต่ละชนิด(tranche) (ถ้ามี)
การเสนอขายและจัดสรรหน่วย		
เกณฑ์การเสนอขาย	อย่างน้อยร้อยละ 25 ต้อง เสนอขายให้กับผู้ลงทุน ทั่วไป และจัดสรรหน่วย ลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อราย ย่อยทุกรายอย่างเท่าเทียม กัน ครั้งละหนึ่งหน่วยการ จองซื้อจนครบจำนวน หน่วยลงทุนที่กำหนด (Small Lot First)	ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ ถือหุ้นทรัสต์รายย่อย ตาม เกณฑ์การรับใบทรัสต์เข้าจด ทะเบียน (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละ ชนิด (tranche) (ถ้ามี))

ตารางที่ 2.3 (ต่อ) แสดงความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะสำคัญ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)	กองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)
ข้อจำกัดการถือหน่วย	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)
ภาษี	-กองทุนไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล -ผู้ถือหน่วยบางกรณีไม่เสียภาษีเงินปันผล เช่น กรณีบริษัทจดทะเบียนที่ลงทุนในหน่วยลงทุน โดยถือ 3 เดือนก่อนหน้า และ 3 เดือนหลังจากวันจ่ายเงินปันผล จะไม่ต้องนำเงินปันผลมารวมคำนวณเสียภาษี	-ระดับทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล -ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษี

ที่มา : จากหนังสือตลาดการเงินและการลงทุนในหลักทรัพย์ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2556, น.549-550)

2.1.5 ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถแบ่งการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold คือ กองทุนรวม หรือกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางตรง โดยการ “ซื้อขาด” จึงมีกรรมสิทธิ์และเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์นั้น รายได้มาจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ซึ่งนำผลตอบแทนที่ได้มาจ่ายใน

รูปของเงินปันผล (dividend) ให้แก่ผู้ลงทุน และรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเลิกกองทุนในรูปแบบของกำไรส่วนต่าง (capital gain)

2. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบ Leasehold คือ กองทุนรวม หรือกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางอ้อม กรณีของกองทุนรวมเป็นการลงทุนโดยการ “ซื้อสิทธิการเช่า” จึงไม่มีกรรมสิทธิ์หรือเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่มีสิทธิในการนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปบริหารหรือหาผลประโยชน์ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนดของสัญญาเช่า ส่วนกรณีของกองทรัสต์เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ได้ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมด ซึ่งการบริหารจัดการต้องเป็นไปในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์

3. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบผสม Freehold และ Leasehold

ตารางที่ 2.4 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold

	แบบ Freehold	แบบ Leasehold
กรรมสิทธิ์	มีกรรมสิทธิ์ / เป็นเจ้าของ	ไม่มีกรรมสิทธิ์
รายได้	การให้เช่า และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเลิกกอง	การให้เช่า
ผลตอบแทน	เงินปันผล (dividend) และกำไรส่วนต่างจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ (capital gain)	เงินปันผล (dividend) และเงินจากการลดทุน
เมื่อเลิกกองทุน	มูลค่าหน่วยลงทุนมีโอกาสเพิ่มขึ้นหรือลดลงจาก ณ วันเริ่มกองทุน (โดยขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์)	มูลค่าหน่วยลงทุนเป็นศูนย์

2.1.6 การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในแง่กฎหมาย หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะจัดเป็นหลักทรัพย์ประเภทหน่วยลงทุน หากแต่ลักษณะธุรกิจของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการซื้อขายกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ พบว่า มีการซื้อขายเช่นเดียวกับตราสารทุนทั่วไป ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจึงกำหนดให้หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีวิธีการและหลักเกณฑ์การซื้อขายเช่นเดียวกับหุ้นสามัญ ดังนี้

1. การซื้อขายหลักทรัพย์ ธรรมดาหลัก จะทำการซื้อขายด้วยวิธี Continuous Order Matching¹⁰ ในช่วงเวลาปกติ และวิธี Put-Through¹¹ ในช่วง Off-hour Trading¹²

2. การซื้อขายหลักทรัพย์ ธรรมดาหน่วยย่อย จะทำการซื้อขายด้วยวิธี Continuous Order Matching เฉพาะในช่วงเวลาปกติ

3. การซื้อขายหลักทรัพย์ ธรรมดารายใหญ่ จะทำการซื้อขายด้วยวิธี Put-Through ทั้งในช่วงเวลาปกติและช่วง Off-Hour Trading หากแต่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีการซื้อขายบนกระดานต่างประเทศ เนื่องจาก ไม่มีข้อจำกัดใดเกี่ยวกับสัดส่วนผู้ลงทุนต่างประเทศ สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

โดยกำหนดราคาเสนอซื้อขายสูงสุดและต่ำสุดแต่ละวัน (Daily Price Limit) ไม่เกิน +/-30% จากราคาปิดวันก่อนหน้า หรือราคาซื้อขายครั้งสุดท้ายในวันก่อนหน้า

¹⁰ Continuous Order Matching เป็นระบบการซื้อขายแบบจับคู่ต่อเนื่อง โดยที่ระบบซื้อขายจะทำการเรียงลำดับและจับคู่คำสั่งซื้อขายให้โดยอัตโนมัติด้วยหลักการราคาและเวลาที่ดีที่สุด

¹¹ Put-Through เป็นวิธีซื้อขายแบบแจ้งรายการเข้าสู่ระบบ

¹² Off-hour Trading การซื้อขายหลักทรัพย์นอกเวลาทำการ

ตารางที่ 2.5 การเสนอราคาซื้อขาย มีการบังคับใช้กฎเกณฑ์ช่วงราคาซื้อขาย (Spread) เช่นเดียวกับ การซื้อขายหุ้นสามัญ ดังนี้

ณ ระดับราคา	ช่วงราคาอยู่ที่ (บาท)
ต่ำกว่า 2 บาท	0.01
ตั้งแต่ 2 บาท แต่ต่ำกว่า 5 บาท	0.02
ตั้งแต่ 5 บาท แต่ต่ำกว่า 10 บาท	0.05
ตั้งแต่ 10 บาท แต่ต่ำกว่า 25 บาท	0.10
ตั้งแต่ 25 บาท แต่ต่ำกว่า 100 บาท	0.25
ตั้งแต่ 100 บาท แต่ต่ำกว่า 200 บาท	0.50
ตั้งแต่ 200 บาท แต่ต่ำกว่า 400 บาท	1.00
ตั้งแต่ 400 บาทขึ้นไป	2.00

2.2 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 ผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์

ผลตอบแทนจากการลงทุน (Return) เป็นผลประโยชน์ของผู้ลงทุนจากการ ลงทุนในหลักทรัพย์ ณ ระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งประกอบด้วยองค์ประกอบ 2 ส่วน คือ (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2545, น.155)

1. Yield คือ รายได้หรือกระแสเงินสดที่ผู้ลงทุนได้รับระหว่างช่วงเวลาลงทุน อาจอยู่ในรูปของเงินปันผล (Dividend) หรือดอกเบี้ย (Interest) ที่ผู้ออกตราสารหรือหลักทรัพย์ จ่ายให้แก่ผู้ลงทุน

2. Capital gain (Loss) คือ กำไร (ขาดทุน) จากการขายหลักทรัพย์ได้ในราคาที่ สูงขึ้น (ต่ำลง) กว่าในราคาที่ซื้อ มา หรือเรียกว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงราคา (Price Change) ของ หลักทรัพย์ ในกรณีผู้ลงทุนอยู่ในภาวะซื้อเพื่อรอขาย (Long position) ผลตอบแทนส่วนนี้ได้แก่ ค่าความต่างระหว่างราคาที่จะขาย หรือราคาขายหลักทรัพย์กับราคาซื้อ ในกรณีที่ผู้ลงทุนอยู่ใน ภาวะยืมหุ้นมาขาย (Short Position) ผลตอบแทนส่วนนี้ได้แก่ ราคาขายกับราคาที่จะซื้อ หรือ ราคาเพื่อล้างสถานะชอร์ต

ดังนั้น ผลตอบแทนรวม (Total Return) คือผลรวมของกระแสเงินสดระหว่าง
งวดกับการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์นั้น

$$\text{Total Return} = \text{Yield} + \text{Price Change}$$

โดย Yield อาจมีค่าเป็น 0 หรือ +
Price Change อาจมีค่าเป็น 0 หรือ + หรือ -

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์มักแสดงในรูปร้อยละ โดยเทียบกับ
เงินลงทุนต้นงวด ณ งวดเวลาใดเวลาหนึ่ง ประกอบไปด้วย อัตราผลตอบแทนจากสองส่วน คือ
อัตราผลตอบแทนเงินปันผล (Dividend Yield) อัตราผลตอบแทนจากกำไรส่วนเกิน (Capital Gain
Yield) สามารถคำนวณได้จากสมการดังนี้ (จิริตัน สังข์แก้ว, 2545, น.160)

$$R_{s,t} = \frac{D_{s,t} + (P_{s,t} - P_{s,t-1})}{P_{s,t-1}}$$

เมื่อ

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของหุ้นสามัญ S ณ งวดเวลาที่ t

$D_{s,t}$ = เงินปันผลต่อหุ้น (Dividend/Share) ที่ประกาศจ่าย
ณ งวดเวลาที่ t

$P_{s,t}$ = ราคาขาย หรือราคาปิดปลายงวดของหุ้นสามัญ S ณ
งวดเวลาที่ t

$P_{s,t-1}$ = ราคาซื้อ หรือราคาปิดปลายงวดของหุ้นสามัญ S ณ
งวดเวลาที่ t-1

อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม

ผลตอบแทนของกองทุนที่เป็นตัวประเมินผลการดำเนินงาน คำนวณจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหนึ่งช่วงเวลาและปรับค่าด้วยเงินปันผลจ่าย สามารถคำนวณได้จากสมการดังนี้

$$R_{s,t} = \frac{D_{s,t} + (NAV_{s,t} - NAV_{s,t-1})}{NAV_{s,t-1}}$$

เมื่อ

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม S ณ ระยะเวลาที่ t

$NAV_{s,t}$ = มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหนึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม S ณ ระยะเวลาที่ t

$NAV_{s,t-1}$ = มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหนึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม S ณ ระยะเวลาที่ t-1

$D_{s,t}$ = เงินปันผลต่อหุ้น (Dividend/Share) ที่ประกาศจ่าย ณ ระยะเวลาที่ t

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม สามารถคำนวณได้จากสมการดังนี้

$$\bar{R}_s = \sum_{t=1}^n R_{s,t}/n$$

เมื่อ

\bar{R}_s = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม S

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม S ณ ระยะเวลาที่ t

n = จำนวนงวดเวลาที่ทั้งหมดของอัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษา

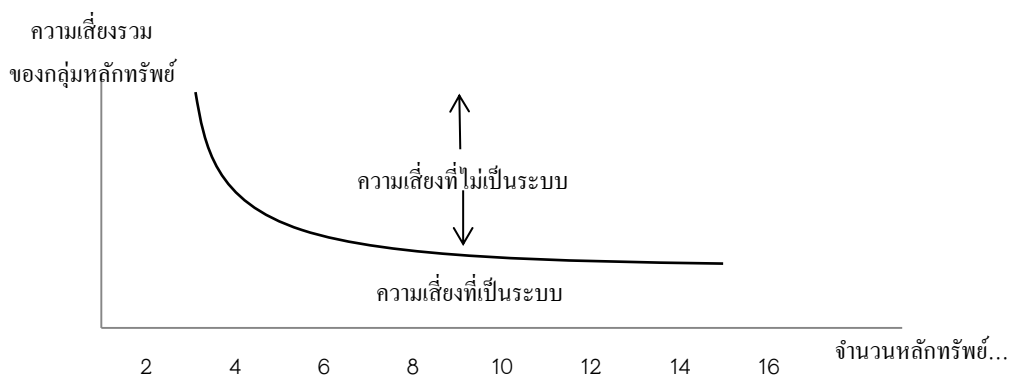
2.2.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในหลักทรัพย์

ความเสี่ยงจากการลงทุน หมายถึง ความไม่แน่นอนของผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนของผู้ลงทุน หรืออาจเบี่ยงเบนไปจากผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนคาดว่าจะได้รับ ดังนั้นหากระดับความไม่แน่นอนของอัตราผลตอบแทนมีมาก ความเสี่ยงก็จะสูงขึ้นเช่นกัน ความเสี่ยงจากการลงทุนในหลักทรัพย์แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ความเสี่ยงที่เป็นระบบ และ ความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบ โดยแต่ละแบบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เป็นระบบ (Systematic risk) เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายนอกที่ไม่อาจควบคุมได้ และทำให้ผลตอบแทนของหลักทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของหลักทรัพย์อื่นๆ ในตลาดหลักทรัพย์ อาจมีขนาดและระดับความเสี่ยงที่ไม่เท่ากัน ซึ่งสาเหตุของความเสี่ยงที่เป็นระบบ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมือง และการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางสังคม เป็นต้น ดังนั้นนักลงทุนไม่สามารถจัดความเสี่ยงหรือหลีกเลี่ยงส่วนนี้ไปได้ แม้จะกระจายการลงทุนแล้วก็ตาม ความเสี่ยงที่เป็นระบบนี้ เรียกว่า Under diversifiable Risk

ความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบ (Unsystematic risk) เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน เกิดขึ้นเฉพาะตัวของบริษัทหลักทรัพย์นั้นๆ ไม่มีผลต่อบริษัทหลักทรัพย์อื่น ซึ่งสาเหตุของความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบ ได้แก่ การบริหารงาน การนัดหยุดงานของพนักงานในธุรกิจ และความผันแปรของกำไรบริษัท เป็นต้น ความเสี่ยงประเภทนี้สามารถจัดหรือหลีกเลี่ยงได้ ดังนั้นนักลงทุนสามารถหลีกเลี่ยงความเสี่ยงได้โดยการกระจายการลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบนี้ เรียกว่า Diversifiable Risk

ภาพที่ 2.3 ผลของการกระจายการลงทุนต่อส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มหลักทรัพย์



ที่มา : จากหนังสือการลงทุน (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2545, น.187)

จากภาพที่ 2.3 เมื่อจำนวนหลักทรัพย์ในกลุ่มหลักทรัพย์มีมากขึ้น ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มหลักทรัพย์จะลดลง โดยส่วนที่ลดลงเป็นความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบของหลักทรัพย์ และหากมีการกระจายการลงทุนได้อย่างเหมาะสม ความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่มีเพียงความเสี่ยงที่เป็นระบบเท่านั้น (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2545, น.186)

นักลงทุนสามารถวิเคราะห์ค่าความเสี่ยงที่เป็นระบบได้ในรูปของค่าสัมประสิทธิ์เบต้า (Beta Coefficient : β) อธิบายถึงระดับและทิศทางการเปลี่ยนแปลงระหว่างอัตราผลตอบแทนหลักทรัพย์กับอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ตามความเสี่ยงที่เป็นระบบจากความสัมพันธ์เชิงเส้นตรง ดังสมการ

$$R_{s,t} = \alpha_s + \beta_s R_{m,t} + \varepsilon_{s,t}$$

เมื่อ

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ s ณ ระยะเวลาที่ t

$R_{m,t}$ = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ณ ระยะเวลาที่ t

α_s = ค่าคงที่ (Alpha) หรือค่าอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ s
เมื่อตลาดหลักทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

β_s = ค่าความชันของเส้นถดถอย

$\varepsilon_{s,t}$ = ค่าส่วนผิดพลาด หรือค่า R_{st} ที่อธิบายไม่ได้ด้วย R_{mt}

ดังนั้น หากหลักทรัพย์มีค่าเบต้าต่ำกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนตลาดหลักทรัพย์ และหากหลักทรัพย์มีค่าเบต้ามากกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนตลาดหลักทรัพย์

ส่วนเครื่องหมาย + และ - แสดงถึงทิศทางการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนหลักทรัพย์ว่าไปในทิศทางเดียวกัน (+) หรือทิศทางตรงกันข้าม (-) กับการเปลี่ยนแปลงของหลักทรัพย์

ความเสี่ยงของกองทุนรวม

ความเสี่ยงของกองทุนรวม วัดได้ด้วยค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (σ_s) ของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม สามารถคำนวณได้จากสมการดังนี้ (จิรัตน์ ตั้งษ์แก้ว, 2545, น.704)

$$\sigma_s = \left[\sum_{t=1}^n (R_{s,t} - \bar{R}_s)^2 / n \right]^{1/2}$$

เมื่อ

σ_s = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม S ณ ระยะเวลาที่ t

\bar{R}_s = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม S

สำหรับความเสี่ยงที่เป็นระบบ (Systematic Risk) สามารถใช้ค่าเบต้าเป็นตัวบ่งชี้ทิศทางและความไหวตัวของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม เทียบกับความไหวตัวของอัตราผลตอบแทนตลาด สามารถคำนวณได้จากสมการดังนี้

$$\beta_s = \sigma_{sm} / \sigma_m^2$$

เมื่อ

β_s = ค่าเบต้าของกองทุนรวม

σ_{sm} = ค่าความแปรปรวนระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม
กับอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์

σ_m^2 = ค่าความแปรปรวนของอัตราผลตอบแทนตลาดหลักทรัพย์

2.2.3 สัมประสิทธิ์การแปรผัน (Coefficient of Variance: CV)

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันบอกระดับความเสี่ยงต่อผลตอบแทน 1 หน่วย หากค่า CV ต่ำ หมายความว่ากองทุนนั้นมีความเสี่ยงน้อย แต่หากค่า CV สูง หมายความว่ากองทุนนั้นมีความเสี่ยงสูง (Frank K. Reilly and Keith C. Brown, 2000)

$$CV = \sigma_s / \bar{R}_s$$

เมื่อ

CV = ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน

σ_s = ความเสี่ยงของกองทุนรวม s

\bar{R}_s = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของหน่วยกองทุนรวม s

2.2.4 สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient)

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ (Frank K. Reilly and Keith C. Brown, 2000)

$$R^2 = \sigma_{sm} / \sigma_s \sigma_m$$

เมื่อ

R^2 = ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุน

$\sigma_{sm} = \frac{\sum (R_{s,t} - \bar{R}_s)(R_{m,t} - \bar{R}_m)}{n}$

σ_s = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม s

σ_m = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ที่ได้จะมีค่าตั้งแต่ -1 ถึง +1 ค่าบวกหนึ่งแสดงถึงความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันของอัตราผลตอบแทนกองทุนรวม กับอัตราผลตอบแทนตลาดหลักทรัพย์ กล่าวคือ เมื่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมเพิ่มสูงขึ้น อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ก็เพิ่มสูงขึ้นด้วย และเมื่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมลดลง อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ก็ลดลงด้วย ส่วนค่าลบหนึ่งแสดงความสัมพันธ์ผกผันกันซึ่งอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับตลาดหลักทรัพย์จะเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้าม

2.2.5 อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตลาด

อัตราผลตอบแทนของตลาด สามารถคำนวณได้จากสมการดังนี้ (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2545, น.705)

$$R_{m,t} = \frac{\text{Index}_{m,t} - \text{Index}_{m,t-1}}{\text{Index}_{m,t-1}}$$

เมื่อ

$R_{m,t}$ = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ณ งวดเวลาที่ t

$\text{Index}_{m,t}$ = ดัชนีราคาหุ้นของตลาดหลักทรัพย์ ณ งวดเวลาที่ t

$\text{Index}_{m,t-1}$ = ดัชนีราคาหุ้นของตลาดหลักทรัพย์ ณ งวดเวลาที่ $t-1$

ดังนี้

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์ สามารถคำนวณได้จากสมการ

$$\bar{R}_m = \sum_{t=1}^n R_{m,t}/n$$

เมื่อ

\bar{R}_m = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์

$R_{m,t}$ = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ณ งวดเวลาที่ t

n = จำนวนงวดเวลาทั้งหมดของอัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษา

ความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์ สามารถวัดได้ด้วยค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (σ_m) ของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ สามารถคำนวณได้จากสมการดังนี้

$$\sigma_m = \left[\sum_{t=1}^n (R_{m,t} - \bar{R}_m)^2 / n \right]^{1/2}$$

เมื่อ

σ_m = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์

$R_{m,t}$ = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ณ งวดเวลาที่ t

$$\begin{aligned}\bar{R}_m &= \text{อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์} \\ n &= \text{จำนวนงวดเวลาทั้งหมดของอัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษา}\end{aligned}$$

2.2.6 การประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ลงทุน

การประเมินมูลค่าเงินลงทุน หรือการหาค่าเงินที่ควรจ่ายซื้อหลักทรัพย์ โดยผลประโยชน์ที่ผู้ลงทุนได้จะอยู่ในรูปของเงินปันผลหรือดอกเบี้ยในแต่ละงวด และจะได้เงินต้นคืนเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหรือจากการขายหลักทรัพย์ในอนาคต การประเมินมูลค่าหลักทรัพย์แบ่งได้เป็น 2 กรณี (เพชร ชุมทรัพย์, 2549, น.310)

1. การประเมินมูลค่าหลักทรัพย์กรณีมีช่วงกำหนดเวลา (Internal Rate of return: IRR) การลงทุน เป็นการประเมินแบบอัตราคิดลด (Discount rate) ที่มีผลทำให้กระแสเงินสดคาดว่าจะจ่ายเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตหรือตลอดช่วงเวลาการลงทุน สามารถคำนวณได้จากสมการดังนี้

$$C_s = \sum_{t=1}^n \frac{FCF_t}{(1+r)^t}$$

เมื่อ

C_s = กระแสเงินสดจ่ายลงทุนเริ่มแรก หรือราคาซื้อของกองทุนต่อหน่วย

FCF_t = กระแสเงินสดรับในแต่ละปี หรือเงินปันผลต่อหุ้น ณ งวดเวลาที่ t

t = จำนวนระยะเวลาที่ได้รับผลตอบแทนตั้งแต่ปีที่ 1 ถึง n

n = อายุโครงการ

r = อัตราผลตอบแทนคิดลด

2. การประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ที่ไม่มีช่วงกำหนดเวลา หรือเงินงวดต่อเนื่อง (Perpetuities) เป็นการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดเท่ากันทุกงวดจากการลงทุนแบบไม่มีระยะเวลาสิ้นสุด สามารถคำนวณได้จากสมการดังนี้

$$PV_s = \frac{A}{I}$$

เมื่อ

PV_s = มูลค่าเงินในปัจจุบัน หรือราคาซื้อของกองทุนต่อหน่วย

A = กระแสเงินสดรับ

I = อัตราดอกเบี้ย หรืออัตราผลตอบแทน

ผลวิจัยในอดีตที่เกี่ยวข้อง

เมื่อบุคคลต้องการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ สิ่งที่น่าลงทุนต้องคำนึงถึงในการเลือกพิจารณา คือ ผลตอบแทนและความเสี่ยง ดังนั้น หากเราพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวมเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์ ผลการศึกษาส่วนใหญ่พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวมมักให้ค่าเป็นบวก และมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์ ดังเช่น ผลการศึกษาของ **วัชรุตม์ วัชรวงศ์สิทธิ์ (2552)** จากการศึกษาเรื่อง “การวิเคราะห์ความเสี่ยง และผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย” โดยใช้ข้อมูลศึกษาตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2548 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2551 พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนที่คำนวณจากราคาปิดต่อหน่วยทั้งรายสัปดาห์ และรายเดือนอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ส่วนอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนที่คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ส่วนใหญ่ให้ค่าเป็นบวก และสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ การศึกษาในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน คือ ตั้งแต่เดือนกันยายน พ.ศ. 2548 ถึงเดือนกันยายน พ.ศ. 2551 ที่ทำการศึกษารื่อง “การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงระหว่างการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับการลงทุนในหุ้นกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ของ **สุริย์พรรณ โกมลศิริ (2552)** พบว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนทั้ง 3 กองทุน ได้แก่ CPNRF TFUND SIRIPF และอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ทั้ง 3 หลักทรัพย์ คือ CPN TICON และ SIRI มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยเป็นบวก สูงกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทั้ง 6 ตัวยังให้ค่าสูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการฝากเงินไว้กับธนาคารพาณิชย์ที่มีค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษาของ **ปรีชา เสงศรีสมบัติ (2547)** ในเรื่อง “การเปรียบเทียบผลตอบแทนของกองทุนรวมกับผลตอบแทนจากการเลือกหลักทรัพย์ลงทุนด้วยตนเอง” ถึงแม้จะศึกษาในช่วงเวลาที่แตกต่างจากงานวิจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้น คือ **ปรีชา (2547)** ใช้ข้อมูลตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2543 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 ผลที่ได้ยังคงออกมาใกล้เคียงกัน กล่าวคือ อัตราผลตอบแทนจากกองทุนรวม 42 กองทุน ให้ค่าเป็นบวก สูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่จำลองราคาหลักทรัพย์ด้วย CAPM และจากการประเมินผลการดำเนินงานตามแบบจำลอง CAPM พบว่า กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด 8 อันดับแรก อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งให้ผลที่สอดคล้องกัน ถึงแม้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามาจากทั้งกองทุนรวมปิดและกองทุนรวมเปิด และถึงแม้ช่วงเวลาที่ทำการศึกษาคือต่างกัน ผลสรุปที่ได้ยังออกมาไม่แตกต่างกัน

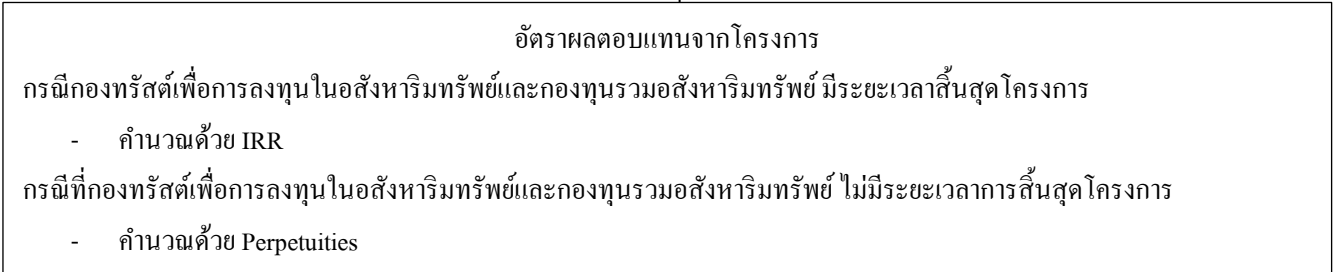
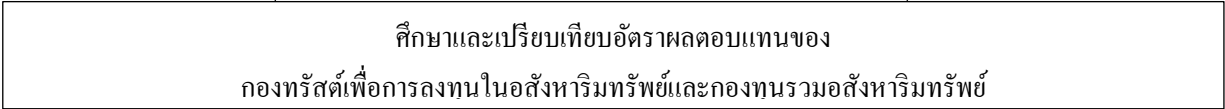
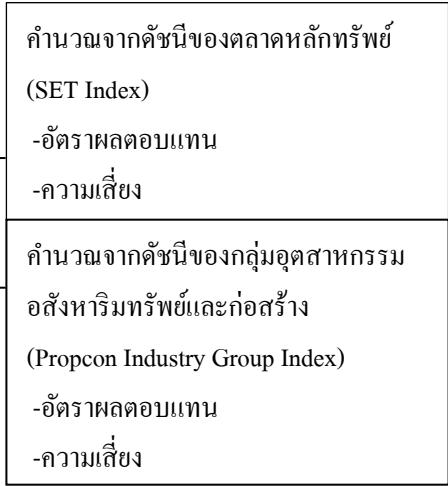
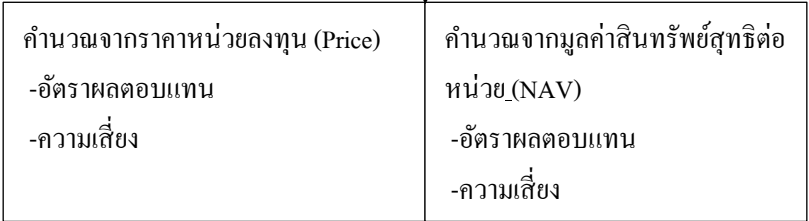
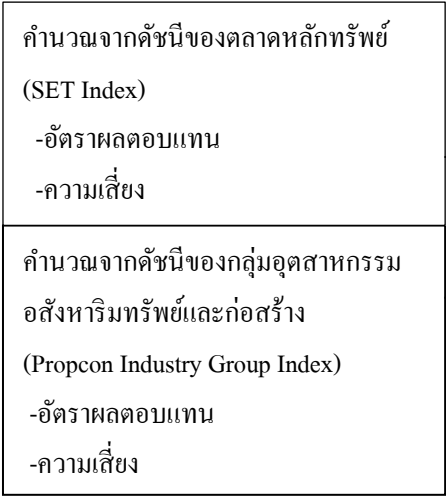
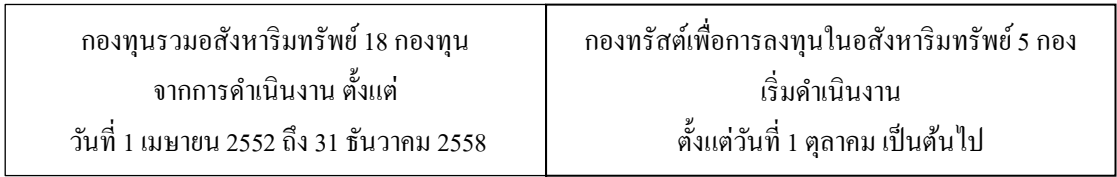
แต่อย่างไรก็ดี บางครั้งอัตราผลตอบแทนของกองทุนอาจให้ค่าเป็นลบและต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาด เนื่องจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวมยังขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจในช่วงเวลาที่ศึกษาด้วยเช่นกัน เช่น ผลการศึกษาของ **ศิริพร พรไชยะ (2543)** ที่ทำการศึกษาเรื่อง “การประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในประเทศไทย กรณีศึกษา กองทุนตราสารทุนในช่วงปี 2539-2542” ซึ่งช่วงเวลาดังกล่าวเป็นช่วงภาวะเศรษฐกิจถดถอย และตลาดหุ้นตกต่ำ ในครั้งนี้มีการศึกษาทั้งกองทุนเปิด และกองทุนปิด ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2539 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2542 รวมทั้งหมด 77 กองทุน พบว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนทุกกองทุนไม่สามารถให้ผลตอบแทนเกินปกติได้ ยกเว้นกองทุนเปิด BKD และ SSB สอดคล้องกับผลการศึกษาของ **กฤษณะ หาญเมืองใจ (2555)** ที่ทำการศึกษาเรื่อง “การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย” ที่ทำการศึกษาดังแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2551 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2554 จำนวน 11 กองทุน พบว่า ในปี 2552-2553 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของแต่ละกองทุนต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งช่วงเวลาดังกล่าวเศรษฐกิจส่วนใหญ่มีภาวะผันผวนซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากวิกฤติเศรษฐกิจทางฝั่งยุโรป หรือวิกฤตการณ์ปัญหาสินเชื่อกาอสังหาริมทรัพย์ (Sub-Prime) ในประเทศสหรัฐอเมริกา ยกเว้นปี 2551 ทุกกองทุนกลับมีอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด ซึ่งให้ผลการศึกษาเช่นเดียวกับผลการศึกษาของ **วัชรุตม์ (2552)** แม้ว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดจะมีการปรับตัวลดลงอย่างมากจากวิกฤติเศรษฐกิจทั่วโลก

นอกจากนี้ ปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคยังจะส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพ และผลตอบแทนของกองทุนรวม เช่นเดียวกับกับ ผลการศึกษาของ **ศิริลักษณ์ ชำรงรักษ์กุล (2551)** ที่ทำการศึกษาเปรียบเทียบผลการดำเนินงาน และปัจจัยที่กำหนดผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (Property Fund)” ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2550 โดยศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม 8 แห่ง รวม 13 กองทุน พบว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549 สูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดทุกกองทุน แต่ในปี 2550 อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด ซึ่งให้ผลการศึกษาเช่นเดียวกับผลการศึกษาของ **วัชรุตม์ (2552)** ที่ได้ทำการศึกษาในช่วงเวลาเดียวกัน และ **ศิริลักษณ์ (2551)** พบว่า อัตราการเปลี่ยนแปลงของ GDP, อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทเทียบกับเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ, อัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ และอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีการลงทุนภาคเอกชน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับ

อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับผลการศึกษาของ นพพล นันทเศรษฐ์พงศ์ (2553) ที่ทำการศึกษาเรื่อง “สมการพยากรณ์ผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย” โดยเลือกกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มก่อตั้งไม่เกิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2550 จำนวนทั้งสิ้น 15 กองทุน นอกจากปัจจัยทางด้านมหภาคที่ได้กล่าวมาแล้ว นพพล (2553) ยังมีข้อสรุปเพิ่มเติมว่า ราคาน้ำมันดิบตลาดโลก, อัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์, อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี และอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาทองคำแท่งในตลาดโลก สามารถส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทุนได้ทั้งบวกและลบ

เมื่อมีการพิจารณาด้านอัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุน อีกสิ่งหนึ่งที่เราต้องพิจารณาควบคู่กันไปด้วย คือ ความเสี่ยง เมื่อพิจารณาจากผลการศึกษาของ วัชรุตม์ (2552), สุริย์พรรณ (2552), ปรีชา (2547), ศิริลักษณ์ (2551), ศิริพร (2543) และกฤษณะ (2555) พบว่า กองทุนรวมส่วนใหญ่มีค่าความเสี่ยงเป็นบวก แต่ต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดทั้งที่อัตราผลตอบแทนเป็นไปในทิศทางเดียวกับอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ แสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมส่วนใหญ่มีการลงทุนที่ระมัดระวัง หากจะพิจารณาถึงเทคนิคที่ใช้ในการคำนวณหาความเสี่ยงว่าเทคนิคใดสามารถคำนวณได้ผลที่แม่นยำกว่ายังคงถกเถียงกันอยู่ คือ วัชรุตม์ (2552) ใช้เทคนิค VaR หากค่าความเสี่ยง ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พบว่า วิธี Delta-Normal สามารถประมาณการระดับการขาดทุนได้แม่นยำกว่าวิธี Historical ซึ่งขัดแย้งกับผลการศึกษาของ กฤษณะ (2555) ที่พบว่า วิธี Historical สามารถคำนวณได้แม่นยำกว่า แม้ว่าจะทำการศึกษาในเรื่องเดียวกันและวิธีที่ทำการศึกษาเหมือนกันก็ตาม

กรอบแนวคิดวิจัย



บทที่ 3

ระเบียบวิธีศึกษา

ในบทนี้กล่าวถึงวิธีและขั้นตอนศึกษาที่นำมาใช้ในการศึกษาเปรียบเทียบผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจะเสนอถึงวิธีการและขั้นตอนต่างๆ ในการศึกษาดังนี้

3.1 ลักษณะของข้อมูล

3.2 ประชากร

3.3 วิธีการเก็บข้อมูล

3.4 วิเคราะห์ข้อมูล

3.4.1. อัตราผลตอบแทน อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และความเสี่ยงของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

3.4.2. อัตราผลตอบแทน อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และความเสี่ยงของ กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

3.4.3. อัตราผลตอบแทน อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และความเสี่ยงของ ตลาด

3.4.4. ประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการ

3.1 ลักษณะของข้อมูล

การศึกษานี้ศึกษาข้อมูลเงินปันผล ราคาหุ้น และอายุโครงการของกองทรัสต์และกองทุนรวม แหล่งข้อมูลของเงินปันผล ราคาหุ้น และอายุโครงการของกองทรัสต์และกองทุนรวมได้จากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และศูนย์ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ภาคใต้ (SMIC)

3.2 ประชากร

กลุ่มประชากรที่ใช้ศึกษาครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

ประชากรกลุ่มที่ 1 กลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (PFund) ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2552 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 19 กองทุน แต่เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี (JCP) ได้สิ้นสุดการดำเนินงาน เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2558 จึงเหลือเพียง 18 กองทุน ที่ใช้ทำการศึกษาในครั้งนี้ ได้แก่

ตารางที่ 3.1 แสดงรายชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ใช้ทำการศึกษา

ลำดับ	ชื่อกองทุน	ชื่อย่อ กองทุน
1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	BKKCP
2	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	CPNRF
3	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ	CTARAF
4	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	FUTUREPF
5	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	GOLDPF
6	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์	LUXF
7	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์	MIPF
8	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาฯเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์	MJLF
9	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี	MNIT
10	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี2	MNIT2
11	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์พินด์	MNRF
12	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้	QHOP
13	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	QHPF
14	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	SPF
15	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	TFUND
16	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล1	TIF1
17	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์	TU-PF
18	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ออร์บานา	URBNPF

ประชากรกลุ่มที่ 2 กลุ่มกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูลที่ใช้ศึกษา กองทรัสต์ที่เริ่มดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป มีจำนวน 5 กอง ได้แก่

ตารางที่ 3.2 แสดงรายชื่อกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) ใช้ทำการศึกษา

ลำดับ	ชื่อกองทรัสต์	ชื่อย่อกองทรัสต์
1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท	AMATAR
2	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท	IMPACT
3	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซีอปปี้เซ็นเตอร์	LHSC
4	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	TREIT
5	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท	WHART

3.3 วิธีการเก็บข้อมูล

การศึกษานี้ทำการเก็บข้อมูลแบบทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยการเก็บรวบรวมจากสรุปรายงานราคาซื้อขายที่สูงที่สุดและต่ำที่สุดในแต่ละเดือนของหลักทรัพย์ในกลุ่มกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งการเก็บข้อมูลเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์รวบรวมข้อมูลในช่วงเดือนเมษายน 2552 ถึงเดือนธันวาคม 2558 รวมเวลา 7 ปี และกลุ่มกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวบรวมข้อมูลตั้งแต่ช่วงเดือนตุลาคม 2557 เป็นต้นไป ที่รวบรวมโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเงินปันผลทำการรวบรวมข้อมูลเป็นรายเดือน ซึ่งแบ่งการเก็บข้อมูลเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์รวบรวมข้อมูล ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และกลุ่มกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวบรวมข้อมูล ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.4.1. อัตราผลตอบแทน อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และความเสถียรของ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

จากสมมติฐานที่ว่า การได้รับอัตราผลตอบแทน ต้องมีการซื้อหรือถือครองหุ้นสามัญในช่วงเวลางวดดังกล่าว โดยอัตราผลตอบแทนมาจากผลตอบแทน 2 ส่วน คือ เงินปันผล และ กำไรส่วนเกินจากราคา โดยให้สมมติฐานเพิ่มเติมที่ว่า

หากได้รับเงินปันผล ต้องมีการซื้อหรือถือครองหุ้นสามัญในช่วงเวลางวดดังกล่าวก่อนมีมติจะประกาศจ่ายเงินปันผล ดังนั้น ราคาเฉลี่ยรายไตรมาสของหุ้น ($P_{s,t-1}$) ในงวดเวลา t เป็นค่าต้นทุนราคาซื้อของหุ้นสามัญ การลงทุนดังกล่าว จะได้รับผลตอบแทนในรูปของเงินปันผลจากการประกาศจ่ายของงวดเวลาที่ t

หากได้รับกำไรส่วนเกินต้องมีการซื้อหรือถือครองหุ้นสามัญในช่วงเวลางวดดังกล่าว ดังนั้น ราคาเฉลี่ยของไตรมาสของหุ้น ($P_{s,t-1}$) ในงวดเวลา t เป็นค่าต้นทุนราคาซื้อของหุ้นสามัญ และราคาเฉลี่ยของไตรมาสถัดไป ($P_{s,t}$) เป็นราคาขายของหุ้นสามัญ การลงทุนดังกล่าว จะได้รับผลตอบแทนในรูปของกำไรส่วนเกินของงวดเวลาที่ t

ดังนั้น การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะใช้วิธีการคำนวณ 2 วิธี คือ การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากราคาหน่วยลงทุนที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ กับ การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ดังนี้

1. การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากราคาหน่วยลงทุน สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$R_{s,t} = \frac{D_{s,t} + (P_{s,t} - P_{s,t-1})}{P_{s,t-1}}$$

โดย

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของกองทุนรวม
หรือกองทรัสต์ S ณ งวดเวลาที่ t

$D_{s,t}$ = เงินปันผลต่อหุ้น (Dividend/Share) ที่ประกาศจ่าย
ณ งวดเวลาที่ t

$P_{s,t}$ = ราคาขาย หรือราคาปิดปลายงวดของกองทุนรวม
หรือกองทรัสต์ S ณ งวดเวลาที่ t

$P_{s,t-1}$ = ราคาซื้อ หรือราคาปิดปลายงวดของกองทุนรวม
หรือกองทรัสต์ S ณ งวดเวลาที่ t-1

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากราคาหน่วยลงทุน สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\bar{R}_s = \sum_{t=1}^n R_{s,t}/n$$

โดย

\bar{R}_s = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S
ณ งวดเวลาที่ t

n = จำนวนงวดเวลาทั้งหมดของอัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษา

ความเสี่ยงจากราคาหน่วยลงทุน สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\sigma_s = \left[\sum_{t=1}^n (R_{s,t} - \bar{R}_s)^2 / n \right]^{1/2}$$

โดย

σ_s = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม
หรือกองทรัสต์ s

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S
ณ งวดเวลาที่ t

\bar{R}_s = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ s

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน (Coefficient of Variance: CV) สามารถคำนวณได้

ดังนี้

$$CV = \sigma_s / \bar{R}_s$$

โดย

CV = ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน

σ_s = ความเสี่ยงของกองทุนรวม s

\bar{R}_s = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของหน่วยกองทุนรวม s

ตัวอย่างการคำนวณ อัตราผลตอบแทน อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และความถี่ของกองทุนรวม CPNRF ของปี 2553 จากราคาหน่วยลงทุน

คำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากราคาหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม CPNRF มีมติประกาศจ่ายเงินปันผลไตรมาสที่ 1 ของปี 2553 (1 มกราคม 2553 – 31 มีนาคม 2553) โดยขึ้นเครื่องหมาย XD เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2553 เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น 0.2450 บาท ราคาซื้อเฉลี่ยไตรมาส 4 ของปี 2552 เท่ากับ 9.11 บาท ราคาซื้อเฉลี่ยในไตรมาส 1 ของปี 2553 เท่ากับ 9.73 บาท จะได้

$$\begin{aligned} D_{\text{CPNRF},t} &= 0.2450 \text{ บาท} && (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ มี.ค } 53) \\ P_{\text{CPNRF},t-1} &= 9.11 \text{ บาท} && (t-1= 1 \text{ ต.ค } 52 - 31 \text{ ธ.ค } 52) \\ P_{\text{CPNRF},t} &= 9.73 \text{ บาท} && (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ มี.ค } 53) \end{aligned}$$

แทนค่าในสูตร

$$\begin{aligned} R_{\text{CPNRF},Q1/2553} &= \frac{0.2450 + (9.73 - 9.11)}{9.11} \\ &= 9.49\% \end{aligned}$$

คำนวณหาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากราคาหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม CPNRF ของปี 2553 จะได้

$$\begin{aligned} R_{\text{CPNRF},Q1/2553} &= 9.49\% && (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ มี.ค } 53) \\ R_{\text{CPNRF},Q2/2553} &= 8.26\% && (t= 1 \text{ เม.ย } 53 - 30 \text{ มิ.ย } 53) \\ R_{\text{CPNRF},Q3/2553} &= 7.17\% && (t= 1 \text{ ก.ค } 53 - 30 \text{ ก.ย } 53) \\ R_{\text{CPNRF},Q4/2553} &= 8.29\% && (t= 1 \text{ ต.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53) \end{aligned}$$

แทนค่าในสูตร

$$\begin{aligned} \bar{R}_{\text{CPNRF},2553} &= \frac{9.49\% + 8.26\% + 7.17\% + 8.29\%}{4} \\ &= 8.30\% \end{aligned}$$

คำนวณหาความถี่จากราคาหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม CPNRF ของปี 2553 (1 มกราคม 2553 – 31 ธันวาคม 2553) จะได้

$$\begin{aligned} R_{\text{CPNRF},Q1/2553} &= 9.49\% && (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ มี.ค } 53) \\ R_{\text{CPNRF},Q2/2553} &= 8.26\% && (t= 1 \text{ เม.ย } 53 - 30 \text{ มิ.ย } 53) \\ R_{\text{CPNRF},Q3/2553} &= 7.17\% && (t= 1 \text{ ก.ค } 53 - 30 \text{ ก.ย } 53) \\ R_{\text{CPNRF},Q4/2553} &= 8.29\% && (t= 1 \text{ ต.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53) \end{aligned}$$

$$\bar{R}_{\text{CPNRF},2553} = 8.30\% \quad (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53)$$

แทนค่าในสูตร

$$\sigma_s = \left[\frac{(9.49\% - 8.30\%) + (8.26\% - 8.30\%) + (7.17\% - 8.30\%) + (8.29\% - 8.30\%)}{4} \right]^{1/2}$$

$$= 0.0095$$

คำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันจากราคาหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม CPNRF ของปี 2553 (1 มกราคม 2553 – 31 ธันวาคม 2553) จะได้

$$\sigma_{\text{CPNRF},2553} = 0.0095 \quad (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53)$$

$$\bar{R}_{\text{CPNRF},2553} = 8.30\% \quad (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53)$$

แทนค่าในสูตร

$$CV = \frac{0.0095}{8.30\%}$$

$$= 0.1145$$

ในปี 2553 กองทุนรวม CPNRF มีความเสี่ยงต่ออัตราผลตอบแทนหนึ่งหน่วย เท่ากับ 0.1145 จากราคาหน่วยลงทุน

2. การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$R_{s,t} = \frac{D_{s,t} + (NAV_{s,t} - NAV_{s,t-1})}{NAV_{s,t-1}}$$

โดย

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S ณ งวดเวลาที่ t

$NAV_{s,t}$ = มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหนึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S ณ งวดเวลาที่ t

$NAV_{s,t-1}$ = มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหนึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S ณ งวดเวลาที่ t-1

$D_{s,t}$ = เงินปันผลต่อหุ้น (Dividend/Share) ที่ประกาศจ่าย ณ งวดเวลาที่ t

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\bar{R}_s = \sum_{t=1}^n R_{s,t}/n$$

โดย

\bar{R}_s = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S ณ งวดเวลาที่ t

n = จำนวนงวดเวลาที่ทั้งหมดของอัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษา

ความเสี่ยงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\sigma_p = \left[\sum_{t=1}^n (R_{s,t} - \bar{R}_s)^2 / n \right]^{1/2}$$

โดย

σ_p = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ s

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S

ณ งวดเวลาที่ t

$$\bar{R}_s = \text{อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ S}$$

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน (Coefficient of Variance: CV) สามารถคำนวณได้
ดังนี้

$$CV = \sigma_s / \bar{R}_s$$

โดย

$$CV = \text{ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน}$$

$$\sigma_s = \text{ความเสี่ยงของกองทุนรวม s}$$

$$\bar{R}_s = \text{อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของหน่วยกองทุนรวม s}$$

ตัวอย่างการคำนวณ อัตราผลตอบแทน อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และความเสี่ยงของกองทุนรวม CPNRF ของปี 2553 จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

คำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของ กองทุนรวม CPNRF มีมติประกาศจ่ายเงินปันผลไตรมาสที่ 1 ของปี 2553 (1 มกราคม 2553 – 31 มีนาคม 2553) โดยขึ้นเครื่องหมาย XD เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2553 เงินปันผลจ่ายต่อหน่วยลงทุน เท่ากับ 0.2450 บาท มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเฉลี่ยไตรมาส 4 ของปี 2552 เท่ากับ 10.1513 บาท มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเฉลี่ยในไตรมาส 1 ของปี 2553 เท่ากับ 10.2447 บาท จะได้

$$D_{\text{CPNRF},t} = 0.2450 \text{ บาท} \quad (t=1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ มี.ค } 53)$$

$$\text{NAV}_{\text{CPNRF},t-1} = 10.1513 \text{ บาท} \quad (t-1=1 \text{ ต.ค } 52 - 31 \text{ ธ.ค } 52)$$

$$\text{NAV}_{\text{CPNRF},t} = 10.2447 \text{ บาท} \quad (t=1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ มี.ค } 53)$$

แทนค่าในสูตร

$$\begin{aligned} R_{\text{CPNRF},Q1/2553} &= \frac{0.2450 + (10.2447 - 10.1513)}{10.1513} \\ &= 3.33\% \end{aligned}$$

คำนวณหาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของ กองทุนรวม CPNRF ของปี พ.ศ. 2553 จะได้

$$\begin{aligned}
 R_{\text{CPNRF},Q1/2553} &= 3.33\% && (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ มี.ค } 53) \\
 R_{\text{CPNRF},Q2/2553} &= 2.23\% && (t= 1 \text{ เม.ย } 53 - 30 \text{ มิ.ย } 53) \\
 R_{\text{CPNRF},Q3/2553} &= 2.47\% && (t= 1 \text{ ก.ค } 53 - 30 \text{ ก.ย } 53) \\
 R_{\text{CPNRF},Q4/2553} &= 2.61\% && (t= 1 \text{ ต.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53)
 \end{aligned}$$

แทนค่าในสูตร

$$\begin{aligned}
 \bar{R}_{\text{CPNRF},2553} &= \frac{3.33\% + 2.23\% + 2.47\% + 2.61\%}{4} \\
 &= 2.66\%
 \end{aligned}$$

คำนวณหาความเสี่ยงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของ กองทุนรวม CPNRF ของปี 2553 (1 มกราคม 2553 – 31 ธันวาคม 2553) จะได้

$$\begin{aligned}
 R_{\text{CPNRF},Q1/2553} &= 3.33\% && (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ มี.ค } 53) \\
 R_{\text{CPNRF},Q2/2553} &= 2.23\% && (t= 1 \text{ เม.ย } 53 - 30 \text{ มิ.ย } 53) \\
 R_{\text{CPNRF},Q3/2553} &= 2.47\% && (t= 1 \text{ ก.ค } 53 - 30 \text{ ก.ย } 53) \\
 R_{\text{CPNRF},Q4/2553} &= 2.61\% && (t= 1 \text{ ต.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53) \\
 \bar{R}_{\text{CPNRF},2553} &= 2.66\% && (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53)
 \end{aligned}$$

แทนค่าในสูตร

$$\begin{aligned}
 \sigma_s &= \left[\frac{(3.33\% - 2.66\%) + (2.23\% - 2.66\%) + (2.47\% - 2.66\%) + (2.61\% - 2.66\%)}{4} \right]^{1/2} \\
 &= 0.0047
 \end{aligned}$$

คำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของ กองทุนรวม CPNRF ของปี 2553 (1 มกราคม 2553 – 31 ธันวาคม 2553) จะได้

$$\begin{aligned}
 \sigma_{\text{CPNRF},2553} &= 0.0047 && (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53) \\
 \bar{R}_{\text{CPNRF},2553} &= 2.66\% && (t= 1 \text{ ม.ค } 53 - 31 \text{ ธ.ค } 53)
 \end{aligned}$$

แทนค่าในสูตร

$$\begin{aligned}
 CV &= \frac{0.0047}{2.66\%} \\
 &= 0.1767
 \end{aligned}$$

ในปี 2553 กองทุนรวม CPNRF มีความเสี่ยงต่ออัตราผลตอบแทนหนึ่งหน่วย เท่ากับ 0.1767 จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

3.4.2. อัตราผลตอบแทน อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และความเสี่ยของ กลุ่ม อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

อัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง สามารถ
คำนวณได้ดังนี้

$$R_{\text{propcon},t} = \frac{\text{Index}_{\text{propcon},t} - \text{Index}_{\text{propcon},t-1}}{\text{Index}_{\text{propcon},t-1}}$$

โดย

$$R_{\text{propcon},t} = \text{อัตราผลตอบแทนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
ณ งวดเวลาที่ } t$$

$$\text{Index}_{\text{propcon},t} = \text{ดัชนีราคาหุ้นของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
ณ งวดเวลาที่ } t$$

$$\text{Index}_{\text{propcon},t-1} = \text{ดัชนีราคาหุ้นของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
ณ งวดเวลาที่ } t-1$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\bar{R}_{\text{propcon}} = \sum_{t=1}^n R_{\text{propcon},t}/n$$

โดย

$$\bar{R}_{\text{propcon}} = \text{อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์
และก่อสร้าง}$$

$$R_{\text{propcon},t} = \text{อัตราผลตอบแทนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
ณ งวดเวลาที่ } t$$

$$n = \text{จำนวนงวดเวลาทั้งหมดของอัตราผลตอบแทน
ที่ทำการศึกษา}$$

ความเสี่ยของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง สามารถคำนวณ
ได้ดังนี้

$$\sigma_{\text{propcon}} = \left[\sum_{t=1}^n (R_{\text{propcon},t} - \bar{R}_{\text{propcon}})^2 / n \right]^{1/2}$$

โดย	
σ_{propcon}	= ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทน ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
$R_{\text{propcon},t}$	= อัตราผลตอบแทนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ณ งวดเวลาที่ t
\bar{R}_{propcon}	= อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง
n	= จำนวนงวดเวลาทั้งหมดของอัตราผลตอบแทน ที่ทำการศึกษา

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$R^2 = \sigma_{s,\text{propcon}} / \sigma_s \sigma_{\text{propcon}}$$

โดย	
R^2	= ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุน
$\sigma_{s,\text{propcon}}$	= $\frac{\sum (R_{s,t} - \bar{R}_s)(R_{\text{propcon},t} - \bar{R}_{\text{propcon}})}{n}$
σ_s	= ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุน
σ_{propcon}	= ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกลุ่ม อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

3.4.3. อัตราผลตอบแทน อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และความเสถียรของตลาด

อัตราผลตอบแทนของตลาด สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$R_{m,t} = \frac{\text{Index}_{m,t} - \text{Index}_{m,t-1}}{\text{Index}_{m,t-1}}$$

โดย	
$R_{m,t}$	= อัตราผลตอบแทนของตลาด ณ งวดเวลาที่ t
$\text{Index}_{m,t}$	= ดัชนีราคาหุ้นของตลาด ณ งวดเวลาที่ t
$\text{Index}_{m,t-1}$	= ดัชนีราคาหุ้นของตลาด ณ งวดเวลาที่ t-1

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์ สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\bar{R}_m = \sum_{t=1}^n R_{m,t}/n$$

โดย

\bar{R}_m = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์

$R_{m,t}$ = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ณ ระยะเวลาที่ t

n = จำนวนระยะเวลาทั้งหมดของอัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษา

ความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์ สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\sigma_m = \left[\sum_{t=1}^n (R_{m,t} - \bar{R}_m)^2 / n \right]^{1/2}$$

โดย

σ_m = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทน
ของตลาดหลักทรัพย์

$R_{m,t}$ = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ณ ระยะเวลาที่ t

\bar{R}_m = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์

n = จำนวนระยะเวลาทั้งหมดของอัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษา

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$R^2 = \sigma_{sm} / \sigma_s \sigma_m$$

โดย

R^2 = ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุน

$$\sigma_{sm} = \frac{\sum (R_{s,t} - \bar{R}_s)(R_{m,t} - \bar{R}_m)}{n}$$

σ_s = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม

σ_m = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์

3.4.4. ประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตลอดอายุโครงการจะใช้วิธีการคำนวณ 2 วิธี คือ การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ ประเภท Leasehold กับ การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการ ประเภท Freehold

1. การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการ ประเภท Freehold

จากสมมติฐานที่ว่า การได้รับเงินปันผลตอบแทนต่อเนื่องโดยไม่มีระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการ สำหรับการลงทุนไปเรื่อยๆ ดังนั้น ราคาซื้อของกองทุนต่อหน่วย (PV_S) เป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ค่าเฉลี่ยเงินปันผลต่อหุ้น (A) ในช่วงที่ผ่านมาเป็นกระแสเงินสดรับ โดยให้เงินปันผลรับแต่ละปีมีอัตราการเติบโตคงที่ หรือเท่ากับ 0%

$$I = \frac{A}{PV_S}$$

โดย

PV_S = มูลค่าเงินในปัจจุบัน หรือ ราคาซื้อของกองทุนต่อหน่วย

A = กระแสเงินสดรับ

I = อัตราดอกเบี้ย หรือ อัตราผลตอบแทน

2. การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ ประเภท Leasehold

จากสมมติฐานที่ว่า การได้รับผลตอบแทนจากลงทุนที่มีระยะเวลาที่กำหนดของการสิ้นสุดโครงการ สำหรับการจ่ายปันผลจะต้องลงทุนตลอดโครงการสิ้นสุด ดังนั้น ราคาซื้อของกองทุนต่อหน่วย (C_S) เป็นเงินทุนแรกเริ่ม และ ค่าเฉลี่ยเงินปันผลต่อหุ้น (FCF_t) ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา เป็นค่าเงินปันผล หรือกระแสเงินสดรับที่จะได้รับในงวดเวลาที่ t โดยให้เงินปันผลรับแต่ละปีมีอัตราการเติบโตคงที่ หรือเท่ากับ 0%

$$C_s = \sum_{t=1}^n \frac{FCF_t}{(1+r)^t}$$

โดย

C_s = กระแสเงินสดจ่ายลงทุนเริ่มแรก หรือราคาซื้อของกองทุน
ต่อหน่วย

FCF_t = กระแสเงินสดรับในแต่ละปี หรือ เงินปันผลต่อหุ้น ณ งวดเวลาที่ t

t = จำนวนระยะเวลาที่ได้รับผลตอบแทนตั้งแต่ปีที่ 1 ถึง n

n = อายุโครงการ

r = อัตราผลตอบแทนคิดลด

ตัวอย่างการคำนวณ ห้อตราผลตอบแทนจากโครงการ ประเภท Freehold

คำนวณห้อตราผลตอบแทนจากโครงการของ กองทุนรวม TFUND ประเภท Freehold ราคาซื้อของกองทุน (PV) มีค่าเท่ากับ 10.63 บาทต่อหน่วย กระแสเงินสดรับ (A) มีค่าเท่ากับ 0.69 บาทต่อปี(ค่าเฉลี่ยเงินปันผลแต่ละปีในช่วงที่ผ่านมา) จะได้

ข้อมูลเพิ่มเติม :

(PV) ใช้ราคาของกองทุนซื้อขายบนกระดานเฉลี่ยไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 มาคำนวณ

(A) ค่าเฉลี่ยเงินปันผลแต่ละปีในช่วงที่ผ่านมา (ตั้งแต่ปี 2552- 2558)

แทนค่าในสูตร

$$I = \frac{0.69}{10.63}$$

$$= 6.49 \% \text{ ต่อปี (1.62\% ต่อไตรมาส)}$$

กองทุนรวม TFUND จะมีอัตราผลตอบแทนจากโครงการ อยู่ที่ 6.49% ต่อปี

ตัวอย่างการคำนวณ ห้อตราผลตอบแทนจากโครงการ ประเภท Leasehold

คำนวณห้อตราผลตอบแทนจากโครงการของ กองทุนรวม CPNRF ประเภท Leasehold ราคาซื้อของกองทุน (C_s) มีค่าเท่ากับ 17.22 บาทต่อหน่วย กระแสเงินสดรับ (FCF_t) มีค่าเท่ากับ 1.0477 บาทต่อปี โดยกองทุนรวม CPNRF ลงทุนใน 4 โครงการ ดังนี้

ตารางที่ 3.3 แสดงรายละเอียดของกองทุนรวม CPNRF

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่ รวม	พื้นที่ ให้เช่า		
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	251,182	88,038	6,530	15/08/2568
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3	169,740	37,324	8,117	15/08/2578
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า	135,018	67,936	5,507	31/12/2567
อาคารสำนักงาน และ เซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต	78,849	37,307	10,746	23/04/2587
รวม	634,789	230,605	30,900	

ข้อมูลเพิ่มเติม :

(C_s) ใช้ราคากองทุนซื้อขายบนกระดานเฉลี่ยไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 มาคำนวณ

(FCF_t) ค่าเฉลี่ยเงินปันผลแต่ละปีในช่วงที่ผ่านมา (ตั้งแต่ปี 2552- 2558)

คำนวณอัตราผลตอบแทนจากโครงการ 3 โครงการ จะได้

โครงการเซ็นทรัล พลาซ่าพระราม 2

C_s = 3.30 บาท (ราคา 17.22 บาทต่อหน่วย * สัดส่วนมูลค่า¹³ เฉพาะพื้นที่เช่า 19.19%)

FCF_t = 0.3504 บาท (กระแสเงินสดรับ 1.0477 บาท * สัดส่วนพื้นที่¹⁴ ของโครงการ 33.44%)

n = 10 ปี (ระยะเวลาโครงการที่เหลือ พ.ศ.2568 – พ.ศ.2558)

t = 10 งวด

¹³ สัดส่วนมูลค่า คำนวณจาก 4 โครงการ เนื่องจากใช้ราคาซื้อขายบนกระดานเฉลี่ยไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 ซึ่งมีราคาของโครงการอาคารสำนักงาน และเซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต รวมอยู่ด้วย

¹⁴ สัดส่วนพื้นที่ คำนวณจาก 3 โครงการ เนื่องจากกระแสเงินสดรับตั้งแต่ปี 2552-2558 มาจาก 3 โครงการ ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงาน และเซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต ที่เพิ่งเริ่มดำเนินการเดือนเมษายน 2557

แทนค่าในสูตร

$$3.30 = \sum_{t=10}^n \frac{0.3504}{(1+r)^{10}}$$

$$= 1.11\%$$

โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3

C_s	= 2.58 บาท	(ราคา 17.22 บาทต่อหน่วย * สัดส่วนมูลค่าเฉพาะพื้นที่เช่า 14.96%)
FCF_t	= 0.2732 บาท	(กระแสเงินสดรับ 1.0477 บาท * สัดส่วนพื้นที่ของโครงการ 26.08%)
n	= 20 ปี	(ระยะเวลาโครงการที่เหลือ พ.ศ.2578 – พ.ศ.2558)
t	= 20 งวด	

แทนค่าในสูตร

$$2.58 = \sum_{t=20}^n \frac{0.2732}{(1+R)^{20}}$$

$$= 8.53\%$$

โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า

C_s	= 4 บาท	(ราคา 17.22 บาทต่อหน่วย * สัดส่วนมูลค่าเฉพาะพื้นที่เช่า 23.23%)
FCF_t	= 0.4241 บาท	(กระแสเงินสดรับ 1.0477 บาท * สัดส่วนพื้นที่ของโครงการ 40.48%)
n	= 9 ปี	(ระยะเวลาโครงการที่เหลือ พ.ศ.2567 – พ.ศ.2558)
t	= 9 งวด	

แทนค่าในสูตร

$$4 = \sum_{t=9}^n \frac{0.4241}{(1+R)^9}$$

$$= -0.93\%$$

รวม ผลตอบแทนตลอดโครงการ คิดเป็น $= (1.11\%) + 8.53\% + (-0.93\%)$
 $= 8.71\%$ ต่อปี (2.18% ต่อไตรมาส)

สำหรับการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากโครงการเพียง 3 โครงการนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดรับที่นำมาคำนวณ ซึ่งมาจาก 3 โครงการ ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงาน และเซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต ที่เพิ่งเริ่มดำเนินการเดือนเมษายน 2557

ตารางที่ 3.4 แสดงการคำนวณหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะพื้นที่ให้เช่า สำหรับคำนวณราคา

โครงการ	มูลค่าเฉพาะพื้นที่ให้เช่า ราคาประเมิน/พื้นที่รวม × พื้นที่ให้เช่า (ล้านบาท)	คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	2,288.73	19.19
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3	1,784.84	14.96
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า	2,770.92	23.23
อาคารสำนักงาน และ เซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	5,084.41	42.62
รวม	11,928.90	100.00

ตารางที่ 3.5 แสดงการคำนวณหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะพื้นที่ให้เช่า สำหรับคำนวณ
กระแสเงินสดรับ

โครงการ	มูลค่าเฉพาะพื้นที่ให้เช่า ราคาประเมิน/พื้นที่รวม × พื้นที่ให้เช่า (ล้านบาท)	คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	2,288.73	33.44
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3	1,784.84	26.08
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า	2,770.92	40.48
รวม	6,844.49	100.00

หมายเหตุ เนื่องจากกองทุนรวมในประเทศไทยมีการจัดอันดับจากบริษัท มอร์นิ่งสตาร์ (Morningstar)¹⁵ แต่ไม่มีข้อมูลการจัดอันดับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)¹⁶ ได้มีการจัดอันดับของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยใช้ราคาปิดต่อหน่วยของวันสุดท้ายในไตรมาสต่างๆ สำหรับการประเมินจัดอันดับ และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ทำการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากราคาหน่วยลงทุน ดังสูตรต่อไปนี้

$$R_{s,t} = \frac{D_{s,t} + (P_{s,t} - P_{s,t-1})}{P_{s,t-1}}$$

โดย

$R_{s,t}$ = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของกองทุนรวม ณ งวดเวลาที่ t

$D_{s,t}$ = เงินปันผลต่อหุ้นที่ประกาศจ่าย ณ งวดเวลาที่ t

$P_{s,t}$ = ราคาปิดปลายงวดของกองทุนรวม ณ งวดเวลาที่ t

$P_{s,t-1}$ = ราคาปิดปลายงวดของกองทุนรวม ณ งวดเวลาที่ $t-1$

จากตัวอย่างกรณี การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากราคาหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม BKKCP จากสมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 (1 เมษายน 2558 – 30 มิถุนายน 2558) ราคาปิดในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 เท่ากับ 9.90 บาท ราคาปิดในไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เท่ากับ 9.60 บาท เงินปันผลจ่าย 0.16 บาท จะได้

$$R_{BKKCP,Q2/2558} = \frac{0.16 + (9.60 - 9.90)}{9.90}$$

$$= -1.41\%$$

¹⁵บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ (Morningstar) เป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ได้รับการยอมรับ ซึ่งให้บริการข้อมูลและการวิเคราะห์เกี่ยวกับการลงทุนต่างๆ เข้ามาจัดทำข้อมูลเผยแพร่แก่ผู้ลงทุน

¹⁶สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (Association Of Investment Management Companies: AIMC) เป็นสมาคมที่ได้จดทะเบียนและได้รับใบอนุญาตเป็นองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการลงทุน จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กรณี การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากราคาหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม BKKCP จากผลการศึกษา ไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 (1 เมษายน 2558 – 30 มิถุนายน 2558) ราคาเฉลี่ยในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 (1 มกราคม 2558 – 31 มีนาคม 2558) เท่ากับ 10.18 บาท ราคาเฉลี่ยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 (1 เมษายน 2558 – 30 มิถุนายน 2558) เท่ากับ 9.60 บาท เงินปันผลจ่าย 0.16 บาท จะได้

$$R_{\text{BKKCP,Q2/2558}} = \frac{0.16 + (9.60 - 10.18)}{10.18}$$

$$= -4.13\%$$

ดังนั้น ผลการศึกษาคำนี้ที่ทำการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากราคาต่อหน่วย (Price) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จึงให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนไม่ตรงกับข้อมูลของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)

ตารางที่ 3.6 แสดงการคำนวณราคาเฉลี่ยแต่ละไตรมาส ของ กองทุนรวม CPNRF

Month	High Price	Low Price	Average Price (Per Month)	Average Price (Per Quarter)
ตุลาคม 2552	9.30	8.95	9.125	9.11
พฤศจิกายน 2552	9.20	8.90	9.05	
ธันวาคม 2552	9.25	9.05	9.15	
มกราคม 2553	9.90	9.20	9.55	9.725
กุมภาพันธ์ 2553	9.90	9.60	9.75	
มีนาคม 2553	10.10	9.65	9.875	

ตารางที่ 3.7 แสดงการคำนวณราคาเฉลี่ยแต่ละไตรมาส ของ กองทุนรวม TFUND

Month	High Price	Low Price	Average Price (Per Month)	Average Price (Per Quarter)
ตุลาคม 2558	17.70	17.00	17.35	17.22
พฤศจิกายน 2558	17.80	17.20	17.50	
ธันวาคม 2558	17.30	16.30	16.80	

ตารางที่ 3.8 แสดงการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เฉลี่ยแต่ละไตรมาส ของ กองทุนรวม CPNRF

Month	มูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วย NAV (บาท)	Average NAV (Per Quarter)
31 ต.ค. 2552	10.4911	10.1513
30 พ.ย. 2552	9.8365	
31 ธ.ค. 2552	10.1262	
31 ม.ค. 2553	10.2133	10.2447
28 ก.พ. 2553	10.2985	
31 มี.ค. 2553	10.2223	

ตารางที่ 3.9 แสดงอัตราผลตอบแทนจากราคาหน่วยลงทุน (Price) ของไตรมาสที่ 1 – ไตรมาสที่ 4 ของปี 2553

Period	กองทุนรวม CPNRF
Q1	9.49%
Q2	8.26%
Q3	7.17%
Q4	8.29%

ตารางที่ 3.10 แสดงอัตราผลตอบแทนจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของไตรมาสที่ 1 – ไตรมาสที่ 4 ของปี 2553

Period	กองทุนรวม CPNRF
Q1	3.33%
Q2	2.23%
Q3	2.47%
Q4	2.61%

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) ที่จดทะเบียนในสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยใช้ข้อมูลจากราคาต่อหน่วยและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ซึ่งผลการศึกษานี้จะแยกพิจารณาออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ส่วนที่ 2 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) และส่วนที่ 3 การประเมินเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการของกองทุนรวมและกองทรัสต์ อีกทั้งเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนโดยแยกประเภทการลงทุนของกองทุนรวม ดังนี้ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ที่พักอาศัย โรงงาน และคลังสินค้า และสนามบิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการจัดอันดับผลการดำเนินงานแต่ละกองทุนจากสมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) เพื่อให้ผลการศึกษานี้นำเชื่อถือ จะพิจารณาโดยการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนระหว่างสมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) กับผลการศึกษาจากราคาหน่วยลงทุน ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1

เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของ BKKCP ระหว่าง AIMC กับผลการศึกษา
(จากราคาหน่วยลงทุน)
ในช่วง ปี 2554 ถึงปี 2558

	อัตราผลตอบแทนของ BKKCP (%)	
	AIMC	ผลการศึกษา
ปี 2554	1.69	-0.63
ปี 2555	14.28	15.97
ปี 2556	15.53	8.24

	อัตราผลตอบแทนของ BKKCP (%)	
	AIMC	ผลการศึกษา
ปี 2557	5.49	4.20
ปี 2558	3.92	3.49
Q1	3.14	5.40
Q2	-1.40	-4.13
Q3	1.67	1.27
Q4	0.51	0.94

จากตารางที่ 4.1 แสดงการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนระหว่างสมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) กับผลการศึกษาจากราคาหน่วยลงทุน

ในปี 2554 ถึงปี 2558 พบว่า อัตราผลตอบแทนที่ประเมินจากสมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ส่วนใหญ่มีอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ ซึ่งเมื่อพิจารณาเป็นไตรมาส พบว่า อัตราผลตอบแทนที่ได้มีความใกล้เคียงและเป็นในทิศทางเดียวกัน

4.1 อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

เป็นการศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) กับอัตราผลตอบแทนของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จะใช้อัตราผลตอบแทนของ SET Index เป็นตัวแทนของอัตราผลตอบแทนของตลาด และจะใช้อัตราผลตอบแทนของ Propcon Index เป็นตัวแทนของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง โดยในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมจะแยกพิจารณาออกเป็น การคำนวณจากราคาหน่วยลงทุนและการคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งค่าที่มากกว่าจะให้อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดที่มากกว่า ดังตารางที่ 4.2 และ ตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.2

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(คำนวณจากราคาหน่วยลงทุน)

ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)
SET Index	17.52	9.30	-0.70	7.94	1.69	2.97	-3.23	4.61
Propcon Index	24.81	8.40	-1.87	10.68	2.79	3.45	-1.03	6.08
	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)
BBKCP	6.79	4.11	-0.16	3.99	2.06	1.05	0.87	4.86
CPNRF	9.45	8.28	4	11.23	0.16	2.48	2.58	10.23
CTARAF	-0.06	4.66	1.02	7.94	-6.96	-10.74	-0.62	-1.36
FUTUREPF	5.52	9.83	4.28	9.9	-0.64	3.05	5.07	10.18
GOLDPF	7.74	2.91	-1.84	4.76	-7.83	0.59	1.9	1.80
LUXF	2.14	-1.52	-8.38	16.6	-6.8	0.4	5.87	2.22
MIPF	-32.75	0	1.8	-17.07	-20	12.32	-20.51	-19.44
MJLF	4.13	7.9	3.88	9.24	-1.57	2.84	2.93	8.09
MNIT	-0.09	-2.75	3.01	0.67	-16.83	0.58	-1.86	-4.92
MNIT2	1.4	0.66	2.33	2.38	2.09	-1.68	-0.69	1.75
MNRF	1.72	2.16	0.56	4.03	1.05	-0.81	-8.64	-0.10
QHOP	0.53	5.32	2.48	5.92	-7.54	-10.32	4.45	0.20
QHPF	11.44	6.09	-1.7	10.11	-2.07	1.85	4.55	7.83
SPF	14.76	6.47	1.53	46.47	3.65	2.94	4.59	13.35
TFUND	4.17	4.65	0.6	3.39	0.59	0.89	0.87	4.03
TIF1	1.57	3.93	-0.02	1.3	0.93	2.85	1.45	3.32
TU-PF	-2.81	-2.61	2.31	0.62	-12.15	-13.62	-8	-10.16
URBNPF	-4.5	-5.56	-6.75	-1.08	-1.06	0.8	4.9	-3.46

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.2 เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากราคาหน่วยลงทุน

ในปี 2552 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 14.76 ถึง -32.75 ซึ่งน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 17.52 และ 24.81 ตามลำดับทุกกองทุน โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย ซึ่งลงทุนในสนามบิน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ในปี 2553 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 9.83 ถึง -5.56 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดเท่ากับร้อยละ 9.30 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ 8.40 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2554 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.28 ถึง -8.38 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดเท่ากับร้อยละ -0.70 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -1.87 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2555 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 16.47 ถึง -17.07 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดเท่ากับร้อยละ 7.94 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ 10.68 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย ซึ่งลงทุนในสนามบิน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ในปี 2556 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 3.65 ถึง -20.00 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดเท่ากับร้อยละ 1.69 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ

ละ 2.79 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สยามบิเนสมูฯ ซึ่งลงทุนในสนามบิน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มีลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ในปี 2557 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ ระหว่างร้อยละ 12.32 ถึง -13.62 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดเท่ากับร้อยละ 2.97 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ 3.45 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนที่พัทลุง

ในปี 2558 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ ระหว่างร้อยละ 5.87 ถึง -20.51 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดเท่ากับร้อยละ -3.23 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ ร้อยละ -1.03 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ ซึ่งลงทุนในพัทลุง และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ตลอดระยะเวลา 7 ปี อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 13.35 ถึง -19.44 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาด เท่ากับร้อยละ 4.61 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้างเท่ากับร้อยละ 6.08 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สยามบิเนสมูฯ ซึ่งลงทุนในสนามบิน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทน ต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ตารางที่ 4.3

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)

ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)
SET Index	17.52	9.30	-0.70	7.94	1.69	2.97	-3.45	4.89
Propcon Index	24.81	8.40	-1.87	10.68	2.79	3.45	-0.90	6.37
	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)	\bar{R} (%)
BBKCP	0.85	1.56	1.38	1.39	1.27	0.96	1.64	1.30
CPNRF	1.19	2.66	2.73	3.52	3.12	6.72	3.34	3.41
CTARAF	4.43	1.62	-23.88	1.08	0.01	-1.12	-0.27	-2.95
FUTUREPF	2.07	3.19	2.63	4.02	4.11	3.23	2.94	3.22
GOLDPF	1.77	1.52	-24.41	0.31	0.89	-2.44	0.54	-3.45
LUXF	2.09	2.52	1.60	0.75	0.91	2.28	1.52	1.66
MIPF	2.53	2.15	2.19	2.39	2.03	2.33	1.82	2.21
MJLF	2.28	1.38	-22.93	2.36	2.09	2.19	2.07	-1.79
MNIT	0.34	1.69	0.95	-0.83	-13.12	0.82	0.87	-1.47
MNIT2	2.47	2.23	1.52	1.89	1.82	1.72	1.91	1.92
MNRF	4.79	1.84	3.70	1.78	1.34	1.76	-0.29	2.12
QHOP	1.39	3.05	1.69	2.08	-2.94	0.43	2.17	1.07
QHPF	1.76	1.31	1.48	1.54	1.44	2.08	2.04	1.64
SPF	1.23	0.28	2.07	2.46	3.23	2.81	2.83	2.14
TFUND	1.54	1.74	1.78	0.80	2.40	1.89	1.52	1.68
TIF1	-65.76	-49.63	-24.65	1.06	1.98	1.37	1.39	-18.18
TU-PF	-0.35	-1.25	4.88	-0.30	-4.42	-7.50	-2.09	-1.60
URBNPF	0.64	-4.97	0.09	-3.57	-5.70	-0.17	1.16	-2.00

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.3 เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

ในปี 2552 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.79 ถึง -65.76 ซึ่งน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 17.52 และ 24.81 ตามลำดับทุกกองทุน โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์พาร์ค ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า

ในปี 2553 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 3.19 ถึง -49.63 ซึ่งน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 9.30 และ 8.40 ตามลำดับทุกกองทุน โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า

ในปี 2554 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.88 ถึง -24.65 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดเท่ากับร้อยละ -0.70 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -1.87 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า

ในปี 2555 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.02 ถึง -3.57 ซึ่งน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 7.94 และ 10.68 ตามลำดับทุกกองทุน โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2556 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.11 ถึง -13.12 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดของตลาดเท่ากับร้อยละ 1.69

และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ 2.79 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชคาธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2557 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 6.72 ถึง -7.50 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของตลาดเท่ากับร้อยละ 2.97 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ 3.45 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2558 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 3.34 ถึง -2.09 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของตลาดเท่ากับร้อยละ -3.45 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -1.03 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ตลอดระยะเวลา 7 ปี อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 3.41 ถึง -18.18 ซึ่งน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 4.89 และ 6.37 ตามลำดับทุกกองทุน โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า

ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) จะพิจารณาจากค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ซึ่งค่าที่น้อยกว่าจะมีความเสี่ยงในการลงทุนอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่มากกว่า โดยคำนวณจากราคาหน่วยลงทุน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อ ดังตาราง 4.4 และตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.4
ความเสี่ยงต่อवादของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(คำนวณจากราคาหน่วยลงทุน)
ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
SET Index	0.0624	0.0636	0.0596	0.0489	0.0918	0.0700	0.0334	0.0843
Propcon Index	0.0865	0.0967	0.0697	0.0725	0.1632	0.0803	0.0289	0.1149
	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
BBKCP	0.0127	0.0122	0.0142	0.0313	0.0162	0.0191	0.039	0.0298
CPNRF	0.0692	0.009	0.0542	0.02	0.1021	0.0596	0.0097	0.0627
CTARAF	0.0286	0.0209	0.0113	0.0296	0.0909	0.1016	0.0685	0.0819
FUTUREPF	0.0141	0.0187	0.0709	0.065	0.0308	0.0369	0.0225	0.0523
GOLDPF	0.0778	0.0277	0.0303	0.0435	0.068	0.0285	0.056	0.0633
LUXF	0.0355	0.0335	0.0788	0.059	0.0749	0.0276	0.0465	0.0941
MIPF	0.5528	0	0.0343	0.5666	0.5768	0.2131	0.533	0.3980
MJLF	0.045	0.0176	0.056	0.043	0.0456	0.0636	0.03	0.0524
MNIT	0.0245	0.0246	0.0384	0.0298	0.2371	0.0599	0.0208	0.1065
MNIT2	0.0177	0.0206	0.018	0.0352	0.0436	0.016	0.0161	0.0276
MNRF	0.0035	0.0117	0.0077	0.0114	0.0097	0.0249	0.1059	0.0543
QHOP	0.0952	0.0328	0.0505	0.0366	0.1101	0.0372	0.0924	0.0878
QHPF	0.0286	0.0138	0.0226	0.032	0.0843	0.044	0.0222	0.0615
SPF	0.0547	0.0189	0.0091	0.0484	0.0813	0.0598	0.031	0.0699
TFUND	0.1316	0.0281	0.0809	0.0374	0.0602	0.0377	0.0153	0.0569
TIF1	0.0845	0.0331	0.0533	0.0389	0.0207	0.038	0.0274	0.0404
TU-PF	0.0318	0.0234	0.057	0.0553	0.063	0.0722	0.0709	0.0776
URBNPF	0.179	0.1124	0.0708	0.034	0.0796	0.0328	0.0922	0.0892

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.4 เป็นการคำนวณค่าความเสี่ยงต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จาคราคาหน่วยลงทุน

ในปี 2552 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0035 ถึง 0.5528 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0624 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0865 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ในปี 2553 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0 ถึง 0.1124 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0636 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0967 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2554 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0077 ถึง 0.0809 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0596 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0697 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า

ในปี 2555 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0114 ถึง 0.5666 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0489 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0725 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ในปี 2556 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0097 ถึง 0.5768 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0918 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.1632 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบน

มาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ในปี 2557 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.016 ถึง 0.2131 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0700 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0803 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ในปี 2558 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0097 ถึง 0.533 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0334 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0289 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ตลอดระยะเวลา 7 ปี ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0276 ถึง 0.3980 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0843 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างที่เท่ากับ 0.1149 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ตารางที่ 4.5

ความเสี่ยงต่อวงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)
ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
SET Index	0.0624	0.0636	0.0596	0.0489	0.0918	0.0700	0.0406	0.0847
Propcon Index	0.0865	0.0967	0.0697	0.0725	0.1632	0.0803	0.0353	0.1162
	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
BBKCP	0.0056	0.0040	0.0023	0.0015	0.0022	0.0095	0.0010	0.0049
CPNRF	0.0195	0.0223	0.0072	0.0043	0.0151	0.0441	0.0094	0.0237
CTARAF	0.0175	-0.0217	0.4979	0.0150	0.0139	0.0179	0.0251	0.1964
FUTUREPF	0.0007	0.0352	0.0140	0.0194	0.0121	0.0011	0.0011	0.0118
GOLDPF	0.0187	0.0166	0.5043	0.0040	0.0134	0.0507	0.0127	0.1985
LUXF	0.0182	0.0322	0.0212	0.0143	0.0050	0.0197	0.0101	0.0157
MIPF	0.0251	0.0482	0.0298	0.0295	0.0364	0.0318	0.0316	0.0269
MJLF	0.0053	0.0182	0.5013	0.0032	0.0028	0.0019	0.0032	0.1965
MNIT	0.0275	0.0212	0.0109	0.0161	0.1485	0.0030	0.0035	0.0737
MNIT2	0.0121	0.0090	0.0057	0.0038	0.0093	0.0064	0.0027	0.0096
MNRF	0.0412	0.0112	0.0219	0.0049	0.0097	0.0045	0.0206	0.0215
QHOP	0.0065	0.0229	0.0016	0.0159	0.0135	0.0086	0.0245	0.0220
QHPF	0.0013	0.0155	0.0035	0.0015	0.0041	0.0088	0.0068	0.0057
SPF	0.0049	-0.0188	0.0101	0.0033	0.0042	0.0048	0.0046	0.0126
TFUND	0.0045	0.0111	0.0275	0.0253	0.0019	0.0019	0.0072	0.0141
TIF1	0.5695	0.5731	0.4892	0.0063	0.0043	0.0024	0.0047	0.4011
TU-PF	0.0114	-0.0082	0.0778	0.0429	0.0443	0.1199	0.0353	0.0670
URBNPF	0.0138	-0.1455	0.0141	0.0519	0.0815	0.0057	0.0292	0.0504

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.5 เป็นการคำนวณค่าความเสี่ยงต่องวดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

ในปี 2552 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0007 ถึง 0.5695 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0624 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0865 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า

ในปี 2553 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง - 0.9853 ถึง 0.0482 ซึ่งต่ำกว่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.0636 และ 0.0967 ตามลำดับทุกกองทุน โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ในปี 2554 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0016 ถึง 0.5043 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0596 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0697 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2555 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0015 ถึง 0.0519 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0489 แต่ต่ำกว่ากลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.0725 ทุกกองทุน โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2556 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0019 ถึง 0.1485 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0918 แต่ต่ำกว่ากลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.1632 ทุกกองทุน โดยกองทุน

รวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ซึ่งลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้า และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชคาธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2557 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0011 ถึง 0.1199 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0700 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0803 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2558 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0010 ถึง 0.0353 ซึ่งต่ำกว่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดที่เท่ากับ 0.0406 ทุกกองทุนและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0353 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ตลอดระยะเวลา 7 ปี ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0049 ถึง 0.4011 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0847 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.1162 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย อินด์สเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ต่ออัตราผลตอบแทนหนึ่งหน่วย จะพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันที่ต่ำกว่าจะมีความเสี่ยงน้อยกว่ากองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่า ต่ออัตราผลตอบแทนหนึ่งหน่วย โดยคำนวณจากราคาหน่วยลงทุน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ดังตารางที่ 4.6 และตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.6

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(คำนวณจากราคาหน่วยลงทุน)

ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV
SET Index	0.3560	0.6838	-8.562	0.6163	5.4369	2.3583	-1.037	1.8284
Propcon Index	0.3485	1.1516	-3.7304	0.6788	5.8383	2.3303	-2.809	1.8909
	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV
BBKCP	0.1877	0.2955	-9.0418	0.7859	0.7889	1.8163	4.4741	0.6119
CPNRF	0.7326	0.1093	1.3553	0.1799	65.1073	2.4046	0.3766	0.6130
CTARAF	-49.095	0.4491	1.1025	0.3729	-1.3065	-0.9460	-11.137	-6.0440
FUTUREPF	0.2549	0.1902	1.6568	0.6568	-4.7759	1.2116	0.4444	0.5133
GOLDPF	1.0049	0.9526	-1.6481	0.9145	-0.8689	4.8387	2.9461	3.5223
LUXF	1.6580	-2.196	-0.9393	0.3555	-1.1014	6.9132	0.7933	4.2363
MIPF	-1.6881	0.0000	1.9111	-3.32	-2.8836	1.7292	-2.5981	-2.0478
MJLF	1.0902	0.2228	1.4441	0.4656	-2.9035	2.2433	1.0239	0.6480
MNIT	-26.267	-0.894	1.2741	4.4446	-1.4091	10.2730	-1.1227	-2.1621
MNIT2	1.2674	3.1269	0.7726	1.4782	2.0908	-0.9541	-2.3325	1.5771
MNRF	0.2038	0.5405	1.3679	0.2837	0.9224	-3.0891	-1.2255	-54.258
QHOP	17.898	0.6164	2.0305	0.6177	-1.4592	-0.3604	2.0774	43.0442
QHPF	0.2496	0.2267	-1.3348	0.3168	-4.0754	2.3802	0.4885	0.7855
SPF	0.3708	0.2921	0.5919	0.2938	2.2285	2.0357	0.6752	0.5240
TFUND	3.1577	0.6040	13.4101	1.1035	10.2837	4.2456	1.7580	1.4117
TIF1	5.3918	0.8409	-250.662	3.0039	2.2295	1.3350	1.8923	1.2199
TU-PF	-1.1319	-0.896	2.4623	8.9567	-0.5185	-0.5300	-0.8869	-0.7638
URBNPF	-3.9783	-2.023	-1.0494	-3.153	-7.4895	4.0957	1.8815	-2.5758

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.6 เป็นการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์จากราคาหน่วยลงทุน

ในปี 2552 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง
-49.095 ถึง 17.898 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 0.3560 และค่าสัมประสิทธิ์การ
แปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.3485 โดยกองทุนรวมที่มีค่า
สัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทใน
เครือฯ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวม
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2553 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง
-2.196 ถึง 3.1269 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 0.6838 และค่าสัมประสิทธิ์การ
แปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 1.1516 โดยกองทุนรวมที่มีค่า
สัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย
และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี2
ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2554 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง
-250.662 ถึง 13.4101 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -8.562 และค่าสัมประสิทธิ์
การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ -3.7304 โดยกองทุนรวมที่มี
ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเดรียล1 ซึ่งลงทุนใน
โรงงานและคลังสินค้า และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ไทคอน ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า

ในปี 2555 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง
-3.32 ถึง 8.9567 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 0.6163 และค่าสัมประสิทธิ์การ
แปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.6788 โดยกองทุนรวมที่มีค่า
สัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคาร
สำนักงาน และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2556 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง
-7.4895 ถึง 65.1073 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 5.4369 และค่าสัมประสิทธิ์
การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 5.8383 โดยกองทุนรวมที่มี

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า

ในปี 2557 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -3.0891 ถึง 10.2730 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 2.3583 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 2.3303 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลดีเนชั่นเนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชคาธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2558 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -11.137 ถึง 4.4741 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -1.037 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ -2.809 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน

ตลอดระยะเวลา 7 ปี ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -54.258 ถึง 43.0442 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 1.8284 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 1.8909 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลดีเนชั่นเนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ตารางที่ 4.7

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)

ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV
SET Index	0.3560	0.6838	-8.562	0.6163	5.4369	2.3583	-1.179	1.7335
Propcon Index	0.3485	1.1516	-3.730	0.6788	5.8383	2.3303	-3.9073	1.8254
	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV
BBKCP	0.6540	0.2578	0.1679	0.1091	0.1714	0.9859	0.0615	0.3756
CPNRF	1.6446	0.1792	0.2647	0.1226	0.4823	0.6555	0.2810	0.6957
CTARAF	0.3945	1.8647	-2.085	1.3867	107.738	-1.6	-9.436	-6.6621
FUTUREPF	0.0361	0.2271	0.5322	0.4837	0.2947	0.0354	0.0358	0.3652
GOLDPF	1.0540	0.9377	-2.066	1.2836	1.5116	-2.081	2.3640	-5.7602
LUXF	0.8687	0.7374	1.3257	1.8987	0.5528	0.8664	0.6675	0.9487
MIPF	0.9914	1.3361	1.3604	1.2330	1.7930	1.3660	1.7347	1.2193
MJLF	0.2344	0.5477	-2.186	0.1357	0.1351	0.0877	0.1528	-10.9624
MNIT	8.0935	1.2023	1.1496	-1.9467	-1.1318	0.3655	0.4002	-4.9950
MNIT2	0.4908	0.9166	0.3747	0.2006	0.5114	0.3706	0.1424	0.4996
MNRF	0.8586	0.4644	0.5935	0.2774	0.7236	0.2553	-7.009	1.0133
QHOP	0.4687	0.2199	0.0954	0.7679	-0.459	2.0131	1.1301	2.0505
QHPF	0.0760	0.5963	0.2348	0.0983	0.2878	0.4250	0.3318	0.3457
SPF	0.4017	6.3675	0.4863	0.1321	0.1291	0.1694	0.1635	0.5898
TFUND	0.2904	0.2933	1.5472	3.1516	0.0799	0.0984	0.4743	0.8413
TIF1	-0.866	-1.1548	-1.985	0.5890	0.2171	0.1777	0.3381	-2.2069
TU-PF	-3.242	-1.8726	1.5921	-14.179	-1.002	-1.598	-1.689	-4.1783
URBNPF	2.1510	-1.4002	15.1301	-1.4521	-1.43	-3.311	2.5173	-2.5250

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.7 เป็นการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

ในปี 2552 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -3.242 ถึง 8.0935 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 0.3560 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.3485 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนท์ เซียล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2553 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -1.8726 ถึง 6.3675 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 0.6838 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 1.1516 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนท์ เซียล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย ซึ่งลงทุนในสนามบิน

ในปี 2554 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -2.186 ถึง 15.1301 ซึ่งสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันเท่ากับ -8.562 และ -3.7304 ตามลำดับทุกกองทุน โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตส์ ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2555 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -14.179 ถึง 3.1516 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 0.6163 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.6788 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนท์ เซียล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า

ในปี 2556 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -1.43 ถึง 107.738 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 5.4369 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 5.8383 โดยกองทุนรวมที่มีค่า

สัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2557 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -3.311 ถึง 2.0131 ซึ่งต่ำกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันเท่ากับ 2.3583 และ 2.3303 ตามลำดับทุกกองทุน โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ในปี 2558 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -9.436 ถึง 2.5173 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -1.179 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ -3.9073 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ตลอดระยะเวลา 7 ปี ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -10.9624 ถึง 2.0505 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 1.7335 และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 1.8254 โดยกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาฯเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตส์ ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เป็นค่าที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ดังตารางที่ 4.8 และตารางที่ 4.10 และแสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง โดยคำนวณจากราคาหน่วยลงทุน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ดังตารางที่ 4.9 และตารางที่ 4.11 ซึ่งค่าที่ได้จะอยู่ระหว่าง -1 ถึง +1

หากค่าที่ได้ใกล้เคียงกับ +1 หมายความว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาดหรืออัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน คือ ถ้าอัตราผลตอบแทนของตลาดหรืออัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเพิ่มขึ้น อัตราผลตอบแทนของกองทุนก็จะเพิ่มขึ้นด้วย

หากค่าที่ได้ใกล้เคียงกับ -1 หมายความว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาดหรืออัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกัน

ตารางที่ 4.8

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับ SET

(คำนวณจากราคาหน่วยลงทุน)

ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²
BBKCP	0.3697	0.1331	-0.9929	0.7989	0.9092	0.9648	0.2795	0.6889
CPNRF	0.9586	-0.8546	0.8070	-0.4661	0.9988	0.8574	-0.1093	0.7324
CTARAF	-0.7007	0.4682	0.4470	-0.557	0.9728	0.9036	-0.8448	0.3884
FUTUREPF	-0.6198	0.3194	0.8996	-0.4341	0.9611	0.9400	-0.1893	0.4291
GOLDPF	0.6098	0.2295	0.8001	-0.0190	0.3612	0.9775	0.6628	0.5493
LUXF	0.0304	-0.5920	-0.4750	-0.8357	-0.5149	0.7045	-0.0802	0.0493
MIPF	0.9978	0.0000	0.8399	-0.8741	0.3697	0.8025	-0.2359	0.0109
MJLF	-0.6342	-0.6407	0.7263	0.0096	0.5036	0.8118	-0.9581	0.3622
MNIT	0.4793	0.1595	0.5484	0.9910	0.6211	-0.0546	-0.0619	0.2749
MNIT2	-0.9746	-0.6534	-0.6422	0.8726	-0.2532	0.6978	-0.9830	0.0187
MNRF	1.0000	-0.4687	0.6112	0.0107	0.5470	0.2237	0.3858	0.4055
QHOP	-0.9178	0.7558	0.9239	-0.1261	0.9758	-0.7146	-0.8240	0.1777
QHPF	-0.1752	-0.3314	-0.9373	-0.6847	0.7976	0.9481	-0.7960	0.5694
SPF	-0.4567	0.5728	0.3381	-0.6132	0.9237	0.9631	-0.9680	0.6024
TFUND	-0.700	-0.5998	0.5710	-0.804	0.9946	0.8846	-0.8929	0.2837
TIF1	-0.7213	-0.1791	0.5597	0.8044	0.3734	0.6096	-0.5233	0.1632
TU-PF	0.9749	0.5533	-0.9072	0.9924	0.5763	0.4014	-0.8987	0.2540
URBNPF	-0.9238	-0.7558	0.6307	0.7190	0.6526	0.0291	0.8884	-0.1643

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.8 เป็นการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์กับตลาด (SET) จากราคาหน่วยลงทุน

ในปี 2552 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 1.000 แสดงว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.9746 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2553 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.7558 แสดงว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ -0.8546 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2554 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9239 แสดงว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.9929 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2555 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9924 แสดงว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.8741 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2556 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.9988 แสดงว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลักทรัพย์จักรี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.5149 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2557 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9775 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.7146 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2558 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.8884 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี2 ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.9830 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ตลอดระยะเวลา 7 ปี กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.7324 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.1643 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ตารางที่ 4.9

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับ Propcon

(คำนวณจากราคาหน่วยลงทุน)

ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²
BBKCP	-0.3216	-0.0980	-0.8924	0.9037	0.9072	0.9572	0.4109	0.6634
CPNRF	0.9142	-0.9296	0.6102	0.3608	0.9998	0.8554	-0.2389	0.7343
CTARAF	-0.0703	0.7846	0.1587	-0.0587	0.9751	0.9127	-0.7251	0.4224
FUTUREPF	-0.981	0.6761	0.8236	-0.1738	0.9771	0.9292	-0.3992	0.3922
GOLDPF	-0.0503	0.1191	0.5446	-0.7992	0.4193	0.9827	0.4480	0.4448
LUXF	-0.6254	-0.1822	-0.1791	-0.9145	-0.4587	0.7118	-0.3217	0.0925
MIPF	0.7166	0.0000	0.8722	-0.0664	0.3646	0.7885	-0.0201	0.0501
MJLF	-0.9842	-0.3524	0.7396	0.8268	0.5574	0.8303	-0.9969	0.3543
MNIT	0.9342	0.1297	0.5907	0.5332	0.6527	-0.0951	-0.2328	0.3218
MNIT2	-0.5961	-0.2750	-0.8003	0.8069	-0.1948	0.6819	-0.9280	0.0398
MNRF	0.7626	-0.4860	0.4060	0.2037	0.5632	0.1965	0.5032	0.3067
QHOP	-0.4409	0.9445	0.8806	-0.0466	0.9842	-0.7268	-0.9406	0.2619
QHPF	0.5055	-0.2028	-0.7606	0.1688	0.8353	0.9569	-0.8958	0.6742
SPF	-0.9247	0.4955	0.3747	0.2368	0.9344	0.9589	-0.9038	0.6659
TFUND	-0.069	-0.8750	0.4088	0.0636	0.9856	0.8742	-0.9226	0.3668
TIF1	-0.998	-0.3257	0.3252	0.1028	0.3538	0.6017	-0.5102	0.0102
TU-PF	0.5974	0.2561	-0.7728	0.4827	0.6270	0.3741	-0.8615	0.2190
URBNPF	-0.4544	-0.4410	0.8585	-0.0648	0.7013	0.0701	0.9375	-0.0194

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.9 เป็นการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์กับกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Propcon) จากราคาหน่วยลงทุน

ในปี 2552 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชคาธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9342 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่ม อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนใน โรงงานและคลังสินค้า มีค่าเท่ากับ -0.998 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ในปี 2553 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9445 แสดง ว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่ม อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ -0.9296 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ในปี 2554 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.8806 แสดง ว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่ม อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.8924 ซึ่งเป็น ความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง

ในปี 2555 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.9037 แสดงว่าอัตรา ผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่ม อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.9145 ซึ่งเป็น

ความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง

ในปี 2556 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.9998 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.4587 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง

ในปี 2557 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9827 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.7268 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ในปี 2558 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9375 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ -0.9969 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ตลอดระยะเวลา 7 ปี กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.7343 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุน

ในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0194 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ตารางที่ 4.10

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับ SET

(คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)

ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²
BBKCP	-0.1755	0.2208	-0.2278	0.6205	0.3688	-0.9761	-0.9894	-0.3486
CPNRF	0.9184	-0.5179	-0.4996	0.2627	0.2142	0.2698	0.6694	-0.0981
CTARAF	0.4684	0.1090	0.0207	0.6743	0.8613	0.2767	-0.7545	0.2011
FUTUREPF	0.9999	0.7299	0.8306	-0.0120	0.7991	-0.4551	0.9340	0.1301
GOLDPF	-0.7407	0.1520	0.0527	-0.2729	-0.2297	0.2940	0.2129	0.1653
LUXF	-0.5643	0.6471	0.2181	-0.2397	0.0532	-0.508	0.2592	0.0761
MIPF	-0.3751	-0.0257	-0.0186	-0.5082	-0.2173	0.2305	-0.0019	-0.0314
MJLF	0.9994	0.6372	0.0669	0.7118	0.3769	0.0755	-0.8619	0.1529
MNIT	0.9999	0.7418	0.4250	0.9627	0.6023	-0.6481	0.9106	0.3144
MNIT2	-0.970	-0.5473	-0.0297	0.8196	0.7070	-0.283	0.8136	0.1086
MNRF	0.6855	0.0026	-0.8684	0.2613	0.6533	0.1500	0.5925	0.3554
QHOP	1.0000	-0.2750	-0.3708	-0.2405	-0.2121	0.3982	0.1746	0.1612
QHPF	-0.9944	-0.6848	-0.5151	-0.8180	0.0295	-0.926	0.4554	-0.3418
SPF	0.0638	0.8456	-0.4374	0.6132	0.1985	-0.3871	-0.3409	-0.2887
TFUND	-0.9763	-0.2135	0.7034	-0.7870	-0.1750	0.0263	-0.4575	-0.0983
TIF1	0.4981	-0.0675	-0.8371	0.6650	0.4574	-0.6024	0.8052	-0.3906
TU-PF	0.7546	0.2228	-0.856	0.7965	0.1333	0.9003	-0.7716	0.1345
URBNPF	-0.4869	0.7083	0.2923	-0.0865	-0.4457	-0.0173	-0.9793	-0.0947

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.10 เป็นการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์กับตลาด (SET) จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

ในปี 2552 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 1.000 แสดง
ว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วน
กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.9944 ซึ่งเป็น
ความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2553 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย ซึ่งลงทุนในสนามบิน มีค่าเท่ากับ 0.8456 แสดงว่าอัตรา
ผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วน
กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอ
ลิตี้ เฮ้าส์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.6848 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกัน
ข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2554 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.8306 แสดงว่าอัตรา
ผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วน
กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลดีเนชั่นแนล
เรสซิเดนซ์พินด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.8684 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกัน
ข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2555 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9627 แสดงว่าอัตรา
ผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วน
กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอ
ลิตี้ เฮ้าส์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.8180 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกัน
ข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2556 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวม
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ
0.8613 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตรา

ผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.4457 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2557 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9003 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.9761 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี 2558 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.9340 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.9894 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ตลอดระยะเวลา 7 ปี กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลดีเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์พินด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.3554 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า มีค่าเท่ากับ -0.3906 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ตารางที่ 4.11

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับ Propcon

(คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)

ในช่วง ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552 ถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2558

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	รวม 7 ปี
	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²	R ²
BBKCP	-0.7723	0.5549	-0.1264	-0.1056	0.3087	-0.967	-1.0000	-0.3426
CPNRF	0.9555	-0.4507	-0.6796	0.9505	0.2741	0.2320	0.5574	-0.0940
CTARAF	0.9297	-0.1153	-0.1649	0.9838	0.8810	0.2621	-0.8399	0.1783
FUTUREPF	0.7685	0.7711	0.6897	-0.7210	0.8079	-0.4814	0.8739	0.0499
GOLDPF	-0.9995	-0.2939	-0.1178	-0.2699	-0.2375	0.2607	0.0723	0.1335
LUXF	-0.9651	0.3361	0.4252	-0.5680	0.0058	-0.5429	0.1197	-0.0267
MIPF	-0.887	-0.3584	0.0244	0.1543	-0.2564	0.2371	-0.1436	-0.0730
MJLF	0.7386	0.7269	-0.1080	0.0776	0.3831	0.0974	-0.7813	0.1308
MNIT	0.7698	0.8815	0.1478	0.7490	0.6024	-0.6780	0.9600	0.3269
MNIT2	-0.5796	-0.2752	0.1145	-0.0344	0.7318	-0.3111	0.8878	0.1871
MNRF	0.9940	0.3563	-0.6525	-0.669	0.6910	0.1264	0.7007	0.3880
QHOP	0.7608	-0.3633	-0.5223	-0.8881	-0.1521	0.3679	0.0333	0.0607
QHPF	-0.6881	-0.2964	-0.4720	-0.8892	0.0953	-0.9161	0.5770	-0.2010
SPF	0.6960	0.7531	-0.6753	-0.2205	0.1653	-0.3750	-0.2043	-0.1880
TFUND	-0.6024	-0.2128	0.5057	-0.7999	-0.2387	0.0482	-0.5789	-0.1520
TIF1	0.9416	0.2808	-0.8643	0.9785	0.5045	-0.631	0.8811	-0.2361
TU-PF	1.0000	-0.2178	-0.7078	0.6996	0.1262	0.9133	-0.8539	0.1160
URBNPF	0.1962	0.6295	-0.0425	0.5471	-0.385	0.0241	-0.9408	0.0055

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.11 เป็นการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Propcon) จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

ในปี 2552 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 1.000 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.9995 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ในปี 2553 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชคาธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.8815 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ -0.4507 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ในปี 2554 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.6897 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า มีค่าเท่ากับ -0.8643 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ในปี 2555 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9838 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ซึ่งลงทุน

ในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.8892 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ในปี 2556 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.8810 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ -0.385 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ในปี 2557 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9133 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.967 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ในปี 2558 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.9600 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -1.000 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ตลอดระยะเวลา 7 ปี กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์พินด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย มีค่าเท่ากับ 0.3880 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคาร

สำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.3426 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

4.2 อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)

เป็นการศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) กับอัตราผลตอบแทนของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง โดยในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์จะแยกพิจารณาออกเป็น การคำนวณจากราคาหน่วยลงทุน และการคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งค่าที่มากกว่าจะให้อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่องวดที่มากกว่า โดยคำนวณจากราคาหน่วยลงทุน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ดังตารางที่ 4.12 และ ตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.12

อัตราผลตอบแทนต่องวดของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(คำนวณจากราคาหน่วยลงทุน)
ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

	2557	2558				
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	R̄ (%)
SET Index	0.74	0.18	-2.68	-7.83	-2.57	-3.23
Propcon Index	1.29	2.58	-0.82	-4.47	-1.41	-1.03
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	R̄ (%)
AMATAR	-	-	0	7.4	4.29	2.92
IMPACT	0	2.23	4.11	6.6	3.6	4.13
LHSC	0	-0.2	4.59	1.07	3.55	2.25
TREIT	-	0	4.9	3.27	-5.06	0.78
WHART	0	4.47	1.89	2.31	-0.96	1.93

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.12 เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนต่องวดของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากราคาหน่วยลงทุน

ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 อัตราผลตอบแทนต่อวงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.47 ถึง -0.2 และอัตราผลตอบแทนของตลาดเท่ากับร้อยละ 0.18 และอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ 2.58 โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปปีง เซ็นเตอร์

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 อัตราผลตอบแทนต่อวงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.9 ถึง 0 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดและอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -2.68 และ -0.82 ตามลำดับทุกกอง โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิท โกรท

ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 อัตราผลตอบแทนต่อวงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 7.4 ถึง 1.07 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดและอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -7.83 และ -4.47 ตามลำดับทุกกอง โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิท โกรท และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปปีง เซ็นเตอร์

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 อัตราผลตอบแทนต่อวงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.29 ถึง -5.06 และอัตราผลตอบแทนของตลาดเท่ากับร้อยละ -2.57 และอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -1.41 โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิท โกรท และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

ในปี 2558 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.13 ถึง 0.78 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดและอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -3.23 และ -1.03 ตามลำดับทุกกอง โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อิมแพ็ค โกรท และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

ตารางที่ 4.13

อัตราผลตอบแทนต่องวดของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)

ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

	2557	2558			
	Q4	Q1	Q2	Q3	R̄ (%)
SET Index	0.74	0.18	-2.68	-7.83	-3.44
Propcon Index	1.29	2.58	-0.82	-4.47	-0.90
	Q4	Q1	Q2	Q3	R̄ (%)
AMATAR	-	-	-	4.54	4.54
IMPACT	4.38	1.40	1.52	1.72	1.55
LHSC	2.47	1.86	5.67	6.10	4.54
TREIT	-	2.32	-1.69	1.68	0.77
WHART	0.21	3.23	-3.5	1.22	0.32

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.13 เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนต่องวดของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากราคาหน่วยลงทุน

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 อัตราผลตอบแทนต่องวดของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 4.38 ถึง 0.21 และอัตราผลตอบแทนของตลาดเท่ากับร้อยละ 0.74 และอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ 1.29 โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 อัตราผลตอบแทนต่อวงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 3.23 ถึง 1.40 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด มีค่าเท่ากับร้อยละ 0.18 และอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ 2.58 โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 อัตราผลตอบแทนต่อวงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 5.67 ถึง -3.5 และอัตราผลตอบแทนของตลาดเท่ากับร้อยละ -2.68 และอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -0.82 โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซีอปปี้ง์ เซ็นเตอร์ และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 อัตราผลตอบแทนต่อวงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 6.10 ถึง 1.22 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดและอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -7.83 และ -4.47 ตามลำดับทุกกอง โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซีอปปี้ง์ เซ็นเตอร์ และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ในปี 2558 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อวงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของไตรมาสที่ 1 ถึงไตรมาสที่ 3 อยู่ระหว่างร้อยละ 4.54 ถึง 0.32 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดและอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับร้อยละ -3.44 และ -0.90 ตามลำดับทุกกอง โดยกองที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซีอปปี้ง์ เซ็นเตอร์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิท โกรท และกองที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

**ความเสี่ยง และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(กองรีท)**

ความเสี่ยงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) จะพิจารณาจากค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ซึ่งค่าที่น้อยกว่าจะมีความเสี่ยงในการลงทุนอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่มากกว่า และความเสี่ยงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) ต่ออัตราผลตอบแทนหนึ่งหน่วย จะพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันที่ต่ำกว่าจะมีความเสี่ยงน้อยกว่ากองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่า ต่ออัตราผลตอบแทนหนึ่งหน่วย โดยคำนวณจากราคาหน่วยลงทุน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ดังตาราง 4.14 และตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.14

**ความเสี่ยงต่องวด และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์
(คำนวณจากราคาหน่วยลงทุน)
ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป**

	2557	2558	2557	2558
	S.D	S.D	CV	CV
SET Index	0.0700	0.0334	2.3583	-1.0366
Propcon Index	0.0803	0.0289	2.3303	-2.8088
	S.D	S.D	CV	CV
AMATAR	-	0.0372	-	0.9535
IMPACT	-	0.0183	-	0.4418
LHSC	-	0.0220	-	0.9778
TREIT	-	0.0439	-	5.6554
WHART	-	0.0223	-	1.1580

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.14 เป็นการคำนวณค่าความเสี่ยงต่องวด และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากราคาหน่วยลงทุน

ในปี 2558 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.0183 ถึง 0.0439 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดเท่ากับ 0.0334 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเท่ากับ 0.0289 โดยกองทรัสต์ที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท และกองทรัสต์ที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

และในปี 2558 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.4418 ถึง 5.6554 ซึ่งสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีค่าเท่ากับ -1.0366 และ -2.8088 ตามลำดับทุกกอง โดยกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท และกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

ตารางที่ 4.15

ความเสี่ยงต่อวงด และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์

(คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)

ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

	2557	2558	2557	2558
	S.D	S.D	CV	CV
SET Index	0.0700	0.0406	2.3583	-1.1788
Propcon Index	0.0803	0.0353	2.3303	-3.9073
	S.D	S.D	CV	CV
AMATAR	-	0.00	-	0.00
IMPACT	-	0.0016	-	0.1048
LHSC	-	0.0233	-	0.5134
TREIT	-	0.0216	-	2.7917
WHART	-	0.0346	-	10.9645

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.15 เป็นการคำนวณค่าความเสี่ยงต่องวด และค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

ในปี 2558 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0 ถึง 0.0346 ซึ่งต่ำกว่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.0406 และ 0.0353 ตามลำดับทุกกอง โดยกองทรัสต์ที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอเมเจอร์พาร์ค และกองทรัสต์ที่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

และในปี 2558 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0 ถึง 10.9645 ซึ่งสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีค่าเท่ากับ -1.1799 และ -3.9073 ตามลำดับทุกกอง โดยกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอเมเจอร์พาร์ค และกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เป็นค่าที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์กับอัตราผลตอบแทนของตลาด และความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์กับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ดังตารางที่ 4.16 และตารางที่ 4.17 โดยคำนวณจากราคาหน่วยลงทุน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ซึ่งค่าที่ได้จะอยู่ระหว่าง -1 ถึง +1

หากค่าที่ได้ใกล้เคียงกับ +1 หมายความว่า อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์กับอัตราผลตอบแทนของตลาดหรืออัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน คือ ถ้าอัตราผลตอบแทนของตลาดหรืออัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเพิ่มขึ้น อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ก็จะเพิ่มขึ้นด้วย

หากค่าที่ได้ใกล้เคียงกับ -1 หมายความว่า อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์กับอัตราผลตอบแทนของตลาดหรืออัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกัน

ตารางที่ 4.16

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์ กับ SET และ Propcon

(คำนวณจากราคาหน่วยลงทุน)

ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

	SET		Propcon	
	2557	2558	2557	2558
	R ²	R ²	R ²	R ²
AMATAR	-	-0.8055	-	-0.8942
IMPACT	-	-0.9946	-	-0.6706
LHSC	-	-0.0343	-	-0.2486
TREIT	-	-0.3563	-	-0.2175
WHART	-	0.2224	-	0.4620

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.16 เป็นการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับตลาด (SET) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Propcon) จากราคาหน่วยลงทุน

ในปี 2558 กองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงที่สุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท มีค่าเท่ากับ 0.2224 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท มีค่าเท่ากับ -0.9946 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

และในปี 2558 กองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท มีค่าเท่ากับ 0.4620 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิท โกรท มีค่าเท่ากับ -0.8942 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ตารางที่ 4.17

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์ กับ SET และ Propcon

(คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)

ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

	SET		Propcon	
	2557	2558	2557	2558
	R ²	R ²	R ²	R ²
AMATAR	-	0.0000	-	0.0000
IMPACT	-	-0.9991	-	-0.9951
LHSC	-	-0.8294	-	-0.9002
TREIT	-	-0.0136	-	0.1283
WHART	-	0.1305	-	0.2697

จากตารางที่ 4.17 เป็นการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับตลาด (SET) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Propcon) จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

ในปี 2558 กองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท มีค่าเท่ากับ 0.1305 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อิมแพ็คโกรท มีค่าเท่ากับ -0.9991 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

และในปี 2558 กองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท มีค่าเท่ากับ 0.2697 แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำที่สุด คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท มีค่าเท่ากับ -0.9951 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

4.3 ประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการ

การศึกษานี้เป็นการศึกษาจากประชากร 2 กลุ่ม คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื่องจากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีช่วงเวลาในอดีตที่สั้น ทำให้ไม่สามารถประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนตลอดอายุโครงการของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ จึงประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการได้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

การศึกษานี้เปรียบเทียบการประเมินอัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) จะพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี โดยคำนวณจากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยของไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ซึ่งค่าที่มากกว่าจะมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีที่สูงกว่า ดังตาราง 4.18

ตารางที่ 4.18

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี ตลอดอายุโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(จากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยของไตรมาสที่ 4 ปี 2558)

กองทุนรวม	อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี (%)
BBKCP	6.83
CPNRF	8.71
CTARAF	16.37
FUTUREPF	3.50
GOLDPF	6.62
LUXF	8.25
MIPF	4.56
MJLF	8.98
MNIT	15.90
MNIT2	9.28
MNRF	13.40
QHOP	13.46
QHPF	7.96
SPF	1.15
TFUND	6.49
TIF1	7.00
TU-PF	12.96
URBNPF	-1.32

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.18 เป็นการคำนวณการประเมินอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี จากการลงทุนตลอดอายุโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงานแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 6.83 อาจเพราะกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้าแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 8.71 ทั้งนี้ ยังไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานและเซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่แอร์พอร์ต ที่เพิ่งเริ่มดำเนินการเมื่อเดือนเมษายน 2557 เนื่องจากกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมาตั้งแต่ 2552-2557 ที่ใช้ในการคำนวณได้มาจาก 3 โครงการ ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานและเซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่แอร์พอร์ต

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ท ในเครือฯ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 16.37 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (3.85 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.7202 บาท) และระยะเวลาของโครงการสิ้นสุดในปี 2581 ทำให้อัตราผลตอบแทนประเมินจึงอยู่ในระดับที่สูง

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้าแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 3.50 เนื่องจากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (19.63 บาท) ที่ทำการซื้อขายสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (10 บาท) ถึงแม้ระยะเวลาของโครงการจะสิ้นสุดในปี 2584

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 6.62 อาจเพราะกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายไม่สม่ำเสมอ แม้ว่าราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (5.48 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.838 บาท) และระยะเวลาของโครงการจะสิ้นสุดในปี 2580

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 8.25 อาจเพราะราคาหน่วย

ลงทุนเฉลี่ย (6.23 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (10 บาท) และกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนเนียร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงานแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 4.56 อาจเพราะกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอและในอัตราที่สูง แม้ว่าราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (20.83 บาท) ที่ทำการซื้อขายสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (10 บาท)

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาฯ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์ สไตส์ ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้าแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 8.98 อาจเพราะกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอและในอัตราที่สูง

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 15.90 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (2.83 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (5.0006 บาท) แม้ว่ากระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายไม่สม่ำเสมอ ซึ่งอาจเป็นผลจากเงินปันผลจ่ายสูงในช่วงปี 2552 – 2555 ทำให้อัตราผลตอบแทนประเมินจึงอยู่ในระดับที่สูง

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 9.28 อาจเพราะกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลดีเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์พินด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 13.40 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (5.7 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (10 บาท) และกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ ทำให้อัตราผลตอบแทนประเมินจึงอยู่ในระดับที่สูง

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอล ลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 13.46 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (4.72 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.45 บาท) และระยะเวลาของโครงการจะสิ้นสุดในปี 2581 ทำให้อัตราผลตอบแทนประเมินจึงอยู่ในระดับที่สูง

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงานแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 7.96 อาจเพราะกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ และระยะเวลาของโครงการส่วนใหญ่จะสิ้นสุดในปี 2579

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย ซึ่งลงทุนในสนามบินแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 1.15 แม้ว่ากระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอและในอัตราที่สูง และระยะเวลาของโครงการจะสิ้นสุดในปี 2579 ซึ่งอาจเป็นผลจากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (19.62 บาท) ที่ทำการซื้อขายสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.6927 บาท) ทำให้อัตราผลตอบแทนประเมินจึงอยู่ในระดับที่ต่ำ

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 6.49 อาจเพราะกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในที่ผ่านมามีในปี 2552 - 2554 มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล 1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 7.00 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (7.36 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.69 บาท)

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนท เซียล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 12.96 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (1.74 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.923 บาท) และระยะเวลาของโครงการจะสิ้นสุดในปี 2581 แม้ว่ากระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายไม่สม่ำเสมอและหยุดจ่ายเงินปันผลในปี 2555

ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ -1.32 อาจเพราะกระแสเงินสดรับ (เงินปันผล) ในช่วงปีที่ผ่านมาไม่ค่อยมีการจ่าย แม้ว่าราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (4.57 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (7.5494 บาท) และระยะเวลาของโครงการจะสิ้นสุดในปี 2577

จะสังเกตได้ว่า ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ มีอัตรา

ผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 16.37 ลงทุนในโครงการที่พัทอาศัย และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีต่ำสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของโครงการอยู่ที่ร้อยละ -12.38 ลงทุนในโครงการศูนย์การค้า

ผลการศึกษาเพิ่มเติม

4.4 อัตราผลตอบแทนของเงินปันผลจ่าย ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

เนื่องจากกลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท) มีสภาพคล่องในการซื้อขายที่ต่ำกว่ากลุ่มหลักทรัพย์ประเภทอื่น และการเลือกลงทุนของนักลงทุนในกลุ่มกองทุนรวมและกองทรัสต์¹⁷ มีลักษณะการลงทุนแบบระยะยาว อัตราผลตอบแทนที่คำนวณได้จากราคาหน่วยลงทุนและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ อาจยังไม่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนในการเข้าลงทุนในกลุ่มกองทุนรวมและกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของการลงทุนในกลุ่มกองทุนรวมและกองทรัสต์ จึงทำการศึกษาเพิ่มเติม จากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของเงินปันผลจ่าย¹⁸ (Dividend) ในช่วงปีที่ผ่านมา เมื่อพิจารณาช่วงเวลาของการจ่ายเงินปันผลในปีที่ผ่านมาพบว่า กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นมีช่วงเวลาการจ่ายปันผลที่สั้นเกินไป ทำให้ศึกษาได้แค่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

การศึกษเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของเงินปันผลจ่าย (Dividend) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) จะพิจารณาจากเงินปันผลเฉลี่ยต่อปีในช่วงเวลาที่ผ่านมา ซึ่งค่าที่มากกว่าจะมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีที่มากกว่า ดังตาราง 4.19

¹⁷ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองรีท)

¹⁸ อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของเงินปันผลจ่าย (Dividend) คำนวณจากเงินปันผลจ่ายในอดีตที่ผ่านมา (2552-2558) หาดด้วยราคาซื้อขายบนกระดานเฉลี่ยไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 คูณด้วย 100

ตารางที่ 4.19

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวม	อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี (%)
BBKCP	6.85
CPNRF	6.08
CTARAF	16.88
FUTUREPF	5.92
GOLDPF	8.76
LUXF	8.26
MIPF	4.56
MJLF	7.20
MNIT	15.76
MNIT2	9.29
MNRF	13.4
QHOP	8.79
QHPF	6.94
SPF	5.39
TFUND	5.45
TIF1	6.99
TU-PF	-
URBNPF	-

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.19 เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่ายของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงานแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 6.85 อาจเพราะเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้าแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 6.08 เนื่องจากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (17.22 บาท) ที่ทำการซื้อขายสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (10 บาท) แม้ว่าเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอและในอัตราที่สูง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 16.88 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (3.85 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.7202 บาท) และเงินปันผลจ่ายสูงในช่วงปี 2552 – 2556 จึงทำให้อัตราผลตอบแทนของเงินปันผลจ่ายสูง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้าแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 5.92 เนื่องจากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (19.63 บาท) ที่ทำการซื้อขายสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (10 บาท) แม้ว่าเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอและในอัตราที่สูง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 8.76 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (5.48 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.838 บาท) และเงินปันผลจ่ายสูงในช่วงปี 2552 – 2554 จึงทำให้อัตราผลตอบแทนของเงินปันผลจ่ายสูง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวรี่ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 8.26 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (6.23 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (10 บาท) และเงินปันผลจ่ายสูงในช่วงปี 2552 – ครึ่งปีแรกของ ปี 2555 จึงทำให้อัตราผลตอบแทนของเงินปันผลจ่ายสูง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มิลเลียนแนร์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงานแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 4.56 เนื่องจากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (20.83 บาท) ที่ทำการซื้อขายสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (10 บาท) แม้ว่าเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอและในอัตราที่สูง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซีนิเพล็กซ์ โลฟิสไต้ ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้าแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 7.20 อาจเพราะเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอและในอัตราที่สูง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 15.76 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (2.83 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (5.0006 บาท) และเงินปันผลจ่ายสูงในช่วงปี 2552 – 2555 จึงทำให้อัตราผลตอบแทนของเงินปันผลจ่ายสูง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 9.29 อาจเพราะเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลดีเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์พินด์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 13.40 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (5.7 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (10 บาท) และเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้อัตราผลตอบแทนที่ได้สูง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 8.79 อาจเพราะราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (4.72 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.45 บาท) และเงินปันผลจ่ายสูงในช่วงปี 2552 – 2555 จึงทำให้อัตราผลตอบแทนของเงินปันผลจ่ายสูง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงานแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 6.94 อาจเพราะเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอและในอัตราที่สูง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย ซึ่งลงทุนในสนามบินแบบ Leasehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 5.39 เนื่องจากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (19.62 บาท) ที่ทำการซื้อขายสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.6927 บาท) แม้ว่าเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอและในอัตราที่สูง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 5.45 อาจเพราะเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมามีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล1 ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าแบบ Freehold มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 6.99 เนื่องจากราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย (7.36 บาท) ที่ทำการซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ (9.69 บาท) และเงินปันผลจ่ายในช่วงปีที่ผ่านมา มีการจ่ายอย่างสม่ำเสมอ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold ไม่สามารถคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่ายได้ เนื่องจากมีการจ่ายเงินปันผลไม่ต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และได้หยุดจ่ายตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัยแบบ Leasehold ไม่สามารถคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่ายได้ เนื่องจากมีการจ่ายเงินปันผลไม่ต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และในบางปีไม่มีการจ่ายเงินปันผล

4.5 แยกประเภทการลงทุน

ตารางที่ 4.20

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท อาคารสำนักงาน

	ตลอดระยะเวลา 7 ปี (ต่อไตรมาส)										Capital gain (Loss) เฉลี่ยต่อไตรมาส (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ของ Dividend (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ตลอดอายุโครงการ (%)
	Price					NAV							
	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)			
BBKCP	4.86	0.0298	0.6119	0.6889	0.6634	1.30	0.0049	0.3756	-0.3486	-0.3426	0.88	6.85	6.83
MIPF	-19.44	0.398	-2.0478	0.0109	0.0501	2.21	0.0269	1.2193	-0.0314	-0.073	-13.28	4.56	4.56
QHPF	7.83	0.0615	0.7855	0.5694	0.6742	1.64	0.0057	0.3457	-0.3418	-0.201	4.06	6.94	7.96
Benchmark													
SET	4.61	0.0843	1.8284	-	-	4.89	0.0847	1.7335	-	-	-	-	-
Propc.	6.08	0.1149	1.8909	-	-	6.37	0.1162	1.8254	-	-	-	-	-

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.20 เป็นการแสดงผลการศึกษาจากการคำนวณ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท อาคารสำนักงาน

ผลการศึกษาจากการคำนวณ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท อาคารสำนักงาน พบว่า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยโดยรวมสูงที่สุด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยโดยรวมต่ำที่สุด

ตารางที่ 4.21

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ศูนย์การค้า

	ตลอดระยะเวลา 7 ปี (ต่อไตรมาส)										Capital gain (Loss) เฉลี่ยต่อไตรมาส (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ของ Dividend (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ตลอดอายุโครงการ (%)		
	Price					NAV									
	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)					
CPNRF	10.23	0.0627	0.613	0.7324	0.7343	3.41	0.0237	0.6957	-0.0981	-0.094	3.28	6.08	8.71		
FUTUREPF	10.18	0.0523	0.5133	0.4291	0.3922	3.22	0.0118	0.3652	0.1301	0.0499	3.19	5.92	3.50		
MJLF	8.09	0.0524	0.648	0.3622	0.3543	-1.79	0.1965	-10.9624	0.1529	0.1308	2.05	7.20	8.98		
Benchmark															
SET	4.61	0.0843	1.8284	-	-	4.89	0.0847	1.7335	-	-	-	-	-		
Propc.	6.08	0.1149	1.8909	-	-	6.37	0.1162	1.8254	-	-	-	-	-		

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 4.21 เป็นการแสดงผลการศึกษาจากการคำนวณ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ศูนย์การค้า

ผลการศึกษาจากการคำนวณ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ศูนย์การค้า อัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษาในอดีตที่ผ่านมา ทั้งอัตราผลตอบแทนจากราคาหน่วยลงทุน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตลอดระยะเวลา 7 ปี และ Capital gain (Loss) พบว่า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โก รท มีอัตราผลตอบแทนในอดีตเฉลี่ยสูงสุด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีอัตราผลตอบแทนในอดีตเฉลี่ยต่ำที่สุด เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ จากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่ายและอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีตลอดอายุโครงการ พบว่า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค มีอัตราผลตอบแทนต่ำที่สุด

ตารางที่ 4.22

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ที่พักอาศัย

	ตลอดระยะเวลา 7 ปี (ต่อไตรมาส)										Capital gain (Loss) เฉลี่ยต่อไตรมาส (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ของ Dividend (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ตลอดอายุโครงการ (%)
	Price					NAV							
	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)			
CTARAF	-1.36	0.0819	-6.044	0.3884	0.4224	-2.95	0.1964	-6.6621	0.2011	0.1783	-2.67	16.88	16.37
GOLDPF	1.8	0.0633	3.5223	0.5493	0.4448	-3.45	0.1985	-5.7602	0.1653	0.1335	-0.66	8.76	6.62
LUXF	2.22	0.0941	4.2363	0.0493	0.0925	1.66	0.0157	0.9487	0.0761	-0.0267	-0.79	8.26	8.25
MNIT	-4.92	0.1065	-2.1621	0.2749	0.3218	-1.47	0.0737	-4.995	0.3144	0.3269	-3.96	15.76	15.90
MNIT2	1.75	0.0276	1.5771	0.0187	0.0398	1.92	0.0096	0.4996	0.1086	0.1871	-0.87	9.29	9.28
MNRF	-0.1	0.0543	-54.258	0.4055	0.3067	2.12	0.0215	1.0133	0.3554	0.388	-1.88	13.4	13.40
QHOP	0.2	0.0878	43.0442	0.1777	0.2619	1.07	0.022	2.0505	0.1612	0.0607	-1.58	8.79	13.46
TU-PF	-10.16	0.0776	-0.7638	0.254	0.219	-1.6	0.067	-4.1783	0.1345	0.116	-5.27	-	12.96
URBNPF	-3.46	0.0892	-2.5758	-0.1643	-0.0194	-2	0.0504	-2.525	-0.0947	0.0055	-1.80	-	-1.32
Benchmark													
SET	4.61	0.0843	1.8284	-	-	4.89	0.0847	1.7335	-	-	-	-	-
Propc.	6.08	0.1149	1.8909	-	-	6.37	0.1162	1.8254	-	-	-	-	-

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางที่ 4.23

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท โรงงานและสำนักงาน

	ตลอดระยะเวลา 7 ปี (ต่อไตรมาส)										Capital gain (Loss) เฉลี่ยต่อไตรมาส (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ของ Dividend (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ตลอดอายุโครงการ (%)
	Price					NAV							
	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)			
TFUND	4.03	0.0569	1.4117	0.2837	0.3668	1.68	0.0141	0.8413	-0.0983	-0.152	2.09	6.45	6.49
TIF1	3.32	0.0404	1.2199	0.1632	0.0102	-18.18	0.4011	-2.2069	-0.3906	-0.2361	1.72	6.99	7.00
Benchmark													
SET	4.61	0.0843	1.8284	-	-	4.89	0.0847	1.7335	-	-	-	-	-
Propc.	6.08	0.1149	1.8909	-	-	6.37	0.1162	1.8254	-	-	-	-	-

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางที่ 4.24

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท สนามบิน

	ตลอดระยะเวลา 7 ปี (ต่อไตรมาส)										Capital gain (Loss) เฉลี่ยต่อไตรมาส (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ของ Dividend (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ตลอดอายุโครงการ (%)
	Price					NAV							
	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)	\bar{R} (%)	S.D.	CV	R ² (SET)	R ² (PROP)			
SPF	13.35	0.0699	0.524	0.6024	0.6659	2.14	0.0126	0.5898	-0.2887	-0.188	6.92	5.39	1.15

จากตารางที่ 4.22 เป็นการแสดงผลการศึกษาจากการคำนวณ ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ประเภท ที่พักอาศัย

ผลการศึกษาจากการคำนวณ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ที่พักอาศัย อัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษาในอดีตที่ผ่านมา จากราคาหน่วยลงทุน พบว่า กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ลักษณะซัฟรี่ มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ มีอัตราผลตอบแทนต่ำที่สุด จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ พบว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัดดินชั้นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ มีอัตราผลตอบแทนต่ำที่สุด จาก Capital gain (Loss) พบว่า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด และกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ มีอัตราผลตอบแทนต่ำที่สุด เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ จากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีตลอดอายุโครงการ พบว่า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด

จากตารางที่ 4.23 เป็นการแสดงผลการศึกษาจากการคำนวณ ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ประเภท โรงงานและสำนักงาน

ผลการศึกษาจากการคำนวณ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท โรงงาน และสำนักงาน อัตราผลตอบแทนที่ทำการศึกษาในอดีตที่ผ่านมา ทั้งอัตราผลตอบแทนจากราคา หน่วยลงทุน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตลอดระยะเวลา 7 ปี และ Capital gain (Loss) พบว่า กองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน มีอัตราผลตอบแทนในอดีตเฉลี่ยสูงสุด และกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทยอินด์สเตรียล1 มีอัตราผลตอบแทนในอดีตเฉลี่ยต่ำที่สุด เมื่อพิจารณาอัตรา ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ จากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่ายและอัตรา ผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีตลอดอายุโครงการ พบว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินด์สเตรียล1 มี อัตราผลตอบแทนสูงสุด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน มีอัตราผลตอบแทนต่ำที่สุด

จากตารางที่ 4.24 เป็นการแสดงผลการศึกษาจากการคำนวณ ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ประเภท สนามบิน

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท สนามบิน ที่ทำการศึกษามีเพียง หนึ่งกองทุน ซึ่งได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย

4.6 วิเคราะห์การลงทุนโดยแบ่งเป็นกลุ่ม

กลุ่มที่ 1 การลงทุนแบบระยะยาว

การลงทุนแบบระยะยาว นักลงทุนจะเลือกลงทุนในกองทุนรวมที่ให้อัตราผลตอบแทนของเงินปันผลสูง ซึ่งส่วนใหญ่จะมีสภาพคล่องต่ำ จากผลการศึกษาของกองทุนรวมทั้ง 18 กองทุน นำมาวิเคราะห์จัดอันดับพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีตลอดอายุโครงการ และอิงข้อมูลในการจ่ายเงินปันผลที่ต่อเนื่องและในอัตราสม่ำเสมอ ซึ่งเรียงตามลำดับอัตราผลตอบแทนที่มากที่สุด ดังตารางที่ 4.25

ตารางที่ 4.25

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ที่มีแนวโน้มอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีสูงสุด 5 อันดับแรก

กองทุนรวม	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ของ Dividend (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ตลอดอายุโครงการ (%)
MNIT2	9.29	9.28
MJLF	7.20	8.98
QHPF	6.94	7.96
BBKCP	6.85	6.83
CPNRF	6.08	8.71

จากตารางที่ 4.25 เป็นการจัดอันดับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีแนวโน้มอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีสูงสุด 5 อันดับแรก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 มีแนวโน้มอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีสูงสุด มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 9.29 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีตลอดอายุโครงการ อยู่ที่ร้อยละ 9.28 อันดับสองคือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ นอกจากนี้ยังมี QHPF, BBKCP และ CPNRF ตามลำดับ

กลุ่มที่ 2 การลงทุนแบบระยะสั้น

การลงทุนแบบระยะสั้น นักลงทุนจะเลือกเครื่องกำไรมากกว่าจากส่วนต่างของราคาหน่วยลงทุน กองทุนรวมจึงมีสภาพคล่อง จากผลการศึกษาของกองทุนรวมทั้ง 18 กองทุน นำมาวิเคราะห์จัดอันดับพิจารณาจาก Capital gain (Loss) เฉลี่ยต่อไตรมาส ซึ่งเรียงตามลำดับอัตราผลตอบแทนที่มากที่สุด ดังตารางที่ 4.26

ตารางที่ 4.26

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อไตรมาส จาก กำไรส่วนต่างของราคาสูงที่สุด 5 อันดับแรก

กองทุนรวม	Capital gain (Loss) เฉลี่ยต่อไตรมาส (%)
SPF	6.92
QHPF	4.06
CPNRF	3.28
FUTUREPF	3.19
TFUND	2.09

จากตารางที่ 4.26 เป็นการจัดอันดับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อไตรมาสจาก กำไรส่วนต่างของราคาสูงที่สุด 5 อันดับแรก

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อไตรมาสจาก กำไรส่วนต่างของราคาสูงที่สุด อยู่ที่ร้อยละ 6.92 อันดับที่สอง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี เฮ้าส์ นอกจากนี้ยังมี CPNRF, FUTUREPF และ TFUND ตามลำดับ

กลุ่มที่ 3 การลงทุน ได้ทั้งแบบระยะสั้น และแบบระยะยาว

กองทุนรวมกลุ่มนี้มีอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลที่ค่อนข้างสูง และมีอัตราผลตอบแทนจากกำไรส่วนต่างของราคาหน่วยลงทุน จากผลการศึกษาของกองทุนรวมทั้ง 18 กองทุน โดยพิจารณาจาก Capital gain (Loss) เฉลี่ยต่อไตรมาส อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีตลอดอายุโครงการ ตามลำดับ ซึ่งเรียงตามลำดับอัตราผลตอบแทนที่มากที่สุด ดังตารางที่ 4.27

ตารางที่ 4.27

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อไตรมาส จากกำไรส่วนต่างของราคา และมีแนวโน้มอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีสูงสุด 5 อันดับแรก

กองทุนรวม	Capital gain (Loss) เฉลี่ยต่อไตรมาส (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ของ Dividend (%)	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ยต่อปี ตลอดอายุโครงการ (%)
QHPPF	4.06	6.94	7.96
CPNRF	3.28	6.08	8.71
TFUND	2.09	5.45	6.49
MJLF	2.05	7.20	8.98
TIF1	1.72	6.99	7.00

จากตารางที่ 4.27 เป็นการจัดอันดับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อไตรมาสจากกำไรส่วนต่างของราคา และมีแนวโน้มอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีสูงสุด 5 อันดับแรก

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ มีอัตราผลตอบแทนโดยรวมสูงสุด ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อไตรมาสจากกำไรส่วนต่างของราคา อยู่ที่ร้อยละ 4.06 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเงินปันผลจ่าย อยู่ที่ร้อยละ 6.94 และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีตลอดอายุโครงการ อยู่ที่ร้อยละ 7.96 อันดับที่สอง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล ไกรท นอกจากนี้ยังมี TFUND, MJLF และ TIF1 ตามลำดับ

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) เป็นกองทุนปิดมีลักษณะการซื้อขายเช่นเดียวกับหุ้นสามัญทั่วไป ดังนั้น การศึกษาหาแนวโน้มอัตราผลตอบแทนในอดีตจึงได้มีการคำนวณค่าจากราคาหน่วยลงทุน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย โดยแบ่งกลุ่มการศึกษาออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ทำการศึกษาในช่วง 1 เมษายน 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 18 กองทุน ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ได้แก่ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ที่พักอาศัย โรงงานและคลังสินค้า สนามบิน และกลุ่มกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) ทำการศึกษาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 จำนวน 5 กอง¹⁹ ทั้งนี้ ผลการศึกษา สรุปได้ดังนี้

5.1.1 อัตราผลตอบแทน

การศึกษาอัตราผลตอบแทน ซึ่งคำนวณจากราคาปิดต่อหน่วยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ในช่วง 1 เมษายน 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2558 พบว่า ในปี 2555 มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยสูงสุดตลอดระยะเวลาที่ทำการศึกษา ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF) ซึ่งลงทุนในสนามบิน และในปี 2552 มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำสุดตลอดระยะเวลาที่ทำการศึกษา ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีเลียมเนร์ (MIPF) ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน และมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างทุกกองทุน เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยตลอดระยะเวลา 7 ปี พบว่า กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF) ซึ่ง

¹⁹ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์ (GVREIT) ได้จัดตั้งและเริ่มทำการซื้อขายครั้งแรกในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

ลงทุนในสนามบิน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำสุด ได้แก่ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มีเงินปันผล (MIPF) ซึ่งลงทุนในอาคารสำนักงาน และเมื่อพิจารณาแยกประเภท การลงทุน พบว่า กองทุนรวมที่ลงทุนในศูนย์การค้าและสนามบินมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยสูงกว่า ตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

การศึกษาอัตราผลตอบแทน ซึ่งคำนวณจากราคาปิดต่อหน่วยของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 พบว่า ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อมตะซัมมิทโกรท (AMATAR) และในไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TREIT) เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของปี 2558 พบว่า กองที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT) และกองที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำสุด ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TREIT)

การศึกษาอัตราผลตอบแทน ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ในช่วง 1 เมษายน 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2558 พบว่า ในปี 2552 ปี 2553 ปี 2555 และตลอดระยะเวลา 7 ปี กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกกองทุนมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยที่ต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง และผลการศึกษารั้งนี้จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย พบว่า ในปี 2557 มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยสูงสุดตลอดระยะเวลาที่ทำการศึกษา ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และในปี 2552 มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำสุดตลอดระยะเวลาที่ทำการศึกษา ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย อินคัสเตรียล 1 (TIF1) ซึ่งลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยตลอด ระยะเวลา 7 ปี พบว่า กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ซึ่งลงทุนในศูนย์การค้า และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำสุด ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล 1 (TIF1) ซึ่งลงทุนใน โรงงานและคลังสินค้า และเมื่อพิจารณาแยกประเภทการลงทุน พบว่า กองทุนรวมทุกประเภทมี อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

การศึกษาอัตราผลตอบแทน ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 พบว่า ในไตรมาส

ที่ 3 ของปี 2558 มีอัตราผลตอบแทนสูงสุด ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซีออปปี้ง เซ็นเตอร์ (LHSC) และในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัปปิวเอชเอ พรีเมียมโกรท (WHART) และเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของปี 2558 พบว่า กองที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (AMATAR) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซีออปปี้ง เซ็นเตอร์ (LHSC) และกองที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำสุด ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัปปิวเอชเอ พรีเมียมโกรท (WHART)

5.1.2 ความเสี่ยง

ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) เมื่อพิจารณาจากส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ซึ่งคำนวณจากราคาปิดต่อหน่วยและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย พบว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีความเสี่ยงต่ำกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง แต่เมื่อพิจารณาความเสี่ยงจากค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน พบว่า ในปี 2554 และปี 2558 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีความเสี่ยงสูงกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ความเสี่ยงของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) เมื่อพิจารณาจากส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน พบว่า กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีความเสี่ยงต่ำกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง แต่เมื่อพิจารณาความเสี่ยงจากค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน พบว่า กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกกองมีความเสี่ยงสูงกว่าตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

5.1.3 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์

ในส่วนของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ทั้งที่คำนวณจากราคาปิดต่อหน่วย และเมื่อคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย พบว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ มีอัตราผลตอบแทนในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนตลาด และกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ยกเว้นในปี 2552 และปี 2558 (สำหรับคำนวณจากราคาปิดต่อหน่วย) และ ปี 2554 (สำหรับการคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) ที่มีอัตราผลตอบแทนในทิศทางตรงกันข้าม

ส่วนของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริท) พบว่า กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ มีอัตราผลตอบแทนในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

กล่าวคือ เมื่ออัตราผลตอบแทนตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมและกองทรัสต์จะปรับตัวลดลง สะท้อนให้เห็นถึงพฤติกรรมของนักลงทุนที่มีต่อการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ โดยเมื่ออัตราผลตอบแทนของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างลดลง นักลงทุนจะมีความต้องการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและกองทรัสต์เพิ่มขึ้นทำให้ราคาปิดในตลาดเพิ่มสูงขึ้น เป็นผลให้กองทุนรวมและกองทรัสต์มีอัตราผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น แต่ก็พร้อมจะขายหน่วยลงทุนออกหากอัตราผลตอบแทนของตลาดและกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างสูงกว่า

5.1.4 ประเมินอัตราผลตอบแทนตลอดอายุโครงการ

สำหรับการประเมินอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีจากการลงทุนตลอดอายุโครงการ สามารถทำการศึกษาได้เพียงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีช่วงเวลาในอดีตที่สั้น

ซึ่งการศึกษาการประเมินอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนตลอดอายุโครงการ พบว่า ตลอดอายุโครงการ กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีสูงสุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ (CTARAF) ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำน้อยที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา (URBNPF) ซึ่งลงทุนในที่พักอาศัย และเมื่อพิจารณาแยกตามประเภทการลงทุน พบว่า กองทุนรวมที่ลงทุนในที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะมีอัตราผลตอบแทนประเมินสูง

ดังนั้น นักลงทุนที่ทำการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ควรเลือกลงทุนระยะยาว เพื่อที่จะรับอัตราผลตอบแทนที่ดีกว่า โดยสามารถนำแนวโน้มอัตราผลตอบแทนในอดีต ความเสี่ยง และอัตราผลตอบแทนประเมินดังกล่าวมาประกอบพิจารณาการลงทุน เนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนต่ำ และมักซื้อขายในราคาต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริง อย่างไรก็ตาม การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

5.2 อภิปรายผล

การศึกษาครั้งนี้สอดคล้องกับผลการศึกษาของกฤษณะ หาญเมืองใจ (2555) ที่ทำการศึกษารื่อง การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ตั้งแต่เดือนมกราคม 2551 ถึงเดือนธันวาคม 2554 จำนวน 11 กองทุน โดยใช้ข้อมูลมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน ผลการศึกษาพบว่า ในปี 2552 – 2553 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของแต่ละกองทุนต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งช่วงเวลาดังกล่าว เศรษฐกิจส่วนใหญ่มีภาวะผันผวนซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากวิกฤติเศรษฐกิจทางฝั่งยุโรป หรือวิกฤตการณ์ปัญหาสินเชื่อกออสังหาริมทรัพย์ (Sub-Prime) ในประเทศสหรัฐอเมริกา

5.3 ข้อเสนอแนะ

1. การศึกษานี้ได้ใช้ข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่เดือนเมษายน 2552 ถึงเดือนธันวาคม 2558 และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มดำเนินการตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 ซึ่งมีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 36 กองทุน และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์ (GVREIT) อยู่ในระยะเริ่มก่อตั้ง ข้อมูลในการวิเคราะห์ศึกษาและเปรียบเทียบจึงยังไม่ชัดเจน ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปควรศึกษาในช่วงเวลาที่แตกต่างจากการศึกษานี้ คือ เพิ่มการศึกษาตามระยะเวลาที่ยาวนานมากขึ้นเพื่อให้ครอบคลุมทุกกองทุนและวิเคราะห์ผลได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

2. การศึกษานี้ไม่ได้ทำการศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจจุลภาคและเศรษฐกิจมหภาคที่มีความสัมพันธ์กับอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมและกองทรัสต์ ปัจจัยทางเศรษฐกิจจุลภาค ได้แก่ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมทำการลงทุน ทั้งอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ที่อยู่อาศัย โรงงานและคลังสินค้า สนามบิน และลักษณะการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาค เช่น ราคาน้ำมันดิบโลก ราคาทองคำตลาดโลก อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี อัตราเงินเฟ้อ ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมและกองทรัสต์ในระดับจุลภาคและมหภาคที่แตกต่างกัน

3. การศึกษานี้ไม่ได้ให้ความสำคัญกับผลตอบแทนอื่นๆ ที่ได้รับจากการลงทุน เช่น การจ่ายปันผลเป็นหน่วยลงทุน สิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนใหม่ เป็นต้น ดังนั้นการศึกษารังต่อไปจึงควรทำการศึกษาผลตอบแทนอื่นๆ ของกองทุนรวมและกองทรัสต์ในการวิเคราะห์ศึกษาและเปรียบเทียบด้วย เพื่อให้ผลการวิเคราะห์ที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

4. การศึกษารังต่อไปอาจทำการศึกษาโดยการเปรียบเทียบ ราคาปิดที่แตกต่างกันของกองทุน เช่น ราคาปิดรายวัน รายสัปดาห์ และรายเดือน นอกจากนี้ เครื่องมือต่างๆ ในการหาผลตอบแทนและความเสี่ยง มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และอาจมีประสิทธิภาพหรือเหมาะสมกว่า ผู้ลงทุนจึงควรศึกษาเครื่องมือในการเพิ่มประสิทธิภาพในการลงทุน

บรรณานุกรม

หนังสือและบทความในหนังสือ

- จิรัตน์ สังข์แก้ว. (2545). *การลงทุน*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ชนัยวงศ์ กิริตวานิชย์ และภัสรา ชวาลกร. (2556). *รู้วิเคราะห์เจาะเรื่องกองทุนรวม* (พิมพ์ครั้งที่3). กรุงเทพฯ: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- เพชร ชุมทรัพย์. (2540). *หลักการลงทุน* (พิมพ์ครั้งที่11). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วิวรรณ ธาราหิรัญโชติ. (2555). *ออมไว้ในอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพฯ: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ศูนย์ส่งเสริมพัฒนาความรู้ตลาดทุน. (2556). *ตลาดการเงินและการลงทุนในหลักทรัพย์* (พิมพ์ครั้งที่16). กรุงเทพฯ: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- Frank K. Reilly and Keith C. Brown. (2000). *Investment analysis and portfolio management* (6th ed). Fort Wort TX: DRYden 2000.

วิทยานิพนธ์ และการค้นคว้าแบบอิสระ

- กฤษณะ หาญเมืองใจ. (2555). *การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. การค้นคว้าแบบอิสระปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต* ไม่ได้ตีพิมพ์, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- กุลดาภรณ์ ลีลาธุจิโรจน์. (2553). *การศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนการลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน. สารนิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต* ไม่ได้ตีพิมพ์, มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
- นพพล นันทเศรษฐ์พงศ์. (2553). *สมการพยากรณ์ผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต* ไม่ได้ตีพิมพ์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปรีชา เสงศรีสมบัติ. (2547). *การเปรียบเทียบผลตอบแทนของกองทุนรวมกับผลตอบแทนจากการเลือกหลักทรัพย์ลงทุนด้วยตนเอง. งานวิจัยเฉพาะเรื่องปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต* ไม่ได้ตีพิมพ์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

- วัชรุตม์ วัชรวงศ์สิทธิ์. (2552). *การวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลตอบแทนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย*. งานวิจัยเฉพาะเรื่องปริญญาเศรษฐศาสตร
มหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ศิริพร พรไชยะ. (2543). *การประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในประเทศไทย
กรณีศึกษา : กองทุนตราสารทุน ช่วงปี 2539 - 2542*. วิทยานิพนธ์ปริญญา
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ศิริลักษณ์ ชำรงรักษ์กุล. (2551). *การศึกษาเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและปัจจัยที่กำหนด
ผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (property fund).*
งานวิจัยเฉพาะเรื่องปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์,
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สุริย์พรรณ โกมลศิริ. (2552). *การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงระหว่าง
การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับการลงทุนในหุ้นกลุ่มพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์*. การศึกษาค้นคว้าแบบอิสระปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
ไม่ได้ตีพิมพ์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *การซื้อขายตราสารทุน*. สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2558,
จาก http://www.set.or.th/th/products/trading/equity/tradingsystem_p10.html
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2548). *บทที่ 12 กองทุนรวมและหน่วยลงทุน*.
ค้นเมื่อ 30 ตุลาคม 2558, จาก [http://www.set.or.th/yfs/2015/download/
YFS2015_YFSCamp2015_Reading06.pdf](http://www.set.or.th/yfs/2015/download/YFS2015_YFSCamp2015_Reading06.pdf)
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. *เงินเฟ้อ*. ค้นเมื่อ 28 ตุลาคม 2558, จาก
[http://www2.bot.or.th/financialliteracy/exchangerate/01_01_contentdownload
_inflation.pdf](http://www2.bot.or.th/financialliteracy/exchangerate/01_01_contentdownload_inflation.pdf)
- บจม.หลักทรัพย์บัวหลวง. *สถิติซื้อขายหลักทรัพย์*. สืบค้น 29 พฤศจิกายน 2558, จาก
[http://research2.bualuang.co.th/psims/company_price.php?title=%CA%B6%
D4%B5%D4%AB%D7%E9%CD%A2%D2%C2%CB%C5%D1%A1%B7%C3
%D1%BE%C2%EC&lang=T&ai=06F79C7697916D B36BED3E19C4621B45](http://research2.bualuang.co.th/psims/company_price.php?title=%CA%B6%D4%B5%D4%AB%D7%E9%CD%A2%D2%C2%CB%C5%D1%A1%B7%C3%D1%BE%C2%EC&lang=T&ai=06F79C7697916D B36BED3E19C4621B45)

- ฝ่ายกำกับและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ ก.ล.ต.. (2557). จำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์. ค้นเมื่อ 22 กรกฎาคม 2558, จาก <http://www.sec.or.th/TH/Pages/CapitalMarketReport.aspx>
- ภาวิฑ์ ทองเนื้อแปด. (2557). 6 ปัจจัยสำหรับคัดเลือกกองทุนอสังหาริมทรัพย์. [ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์]. นิตยสารเพื่อการบริหารการเงินส่วนบุคคล สืบค้น 22 พฤศจิกายน 2558, จาก http://www.set.or.th/dat/vdoArticle/attachFile/TSI-Article_Inv_MF_011.pdf
- มอร์นิ่งสตาร์(ประเทศไทย). การจัดอันดับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์. สืบค้น 22 พฤศจิกายน 2558, จาก <http://www.morningstarthailand.com/th/>
- ระบบสถิติทางการทะเบียน กรมการปกครอง. (2557). ประกาศสถิติจำนวนประชากร ประจำปี 2557. ค้นเมื่อ 28 ตุลาคม 2558, จาก http://stat.bora.dopa.go.th/stat/y_stat57.html
- สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC). ข้อมูลและสถิติ ผลการดำเนินงาน. ค้นเมื่อ 28 มีนาคม 2559, จาก <http://oldweb.aimc.or.th/performance.html>
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (2553). อสังหาริมทรัพย์. ค้นเมื่อ 30 ตุลาคม 2558, จาก http://www.start-to-invest.com/webedu/content.html?jsessionid=A9AC6B851883EA12E91B6A99C56D8430?menu_id=341
- SETSMART. อัตราผลตอบแทนเงินปันผลรายเดือนของ SET, mai และ PROPCON ตั้งแต่เดือนเมษายน 2552 ถึงเดือนสิงหาคม 2558. สืบค้น 14 กันยายน 2558, จาก www.setsmart.com
- SETSMART. ข้อมูลราคามูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วย และการจ่ายปันผล. 29 พฤศจิกายน 2558, จาก www.setsmart.com
- SETTRADE. ข้อมูลรายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์. ค้นเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ 2559, จาก www.settrade.com

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

รายชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่ยังคงดำเนินการ

ตาราง ก.(1) รายชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่ยังคงดำเนินการ

ลำดับ	ชื่อกองทุน	ชื่อย่อ กองทุน
1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (Bangkok Commercial Property Fund)	BKKCP
2	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund)	CPNCG
3	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold Property Fund)	CPNRF
4	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund)	CPTGF
5	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (Crystal Retail Growth Leasehold Property Fund)	CRYSTAL
6	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ (Centara Hotels & Resorts Leasehold Property Fund)	CTARAF
7	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (Dusit Thani Freehold and Leasehold Property Fund)	DTCPPF
8	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (Erawan Hotel Growth Property Fund)	ERWPF
9	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (Future Park Leasehold Property Fund)	FUTUREPF
10	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (Gold Property Fund)	GOLDPF
11	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสตรีเอล (Hemaraj Industrial Property and Leasehold Fund)	HPF
12	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี (JC Property Fund)	JCP
13	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPN Tower Property Fund)	KPNPF

ลำดับ	ชื่อกองทุน	ชื่อย่อ กองทุน
14	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (Land and House Freehold and Leasehold Property Fund)	LHPF
15	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี่ (Luxury Real Estate Investment Fund)	LUXF
16	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสตรีเอล อินเวสเมนต์ (MFC Industrial Investment Property and Leasehold Fund)	M-II
17	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ปาทอง เฮอร์ริเทจ (MFC Patong Heritage Property Fund)	M-PAT
18	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิกสโตเรจฟันด์ (MFC-Strategic Storage Fund)	M-STOR
19	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ (Millionaire Property Fund)	MIPF
20	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (Major Cineplex Lifestyle Leasehold Property Fund)	MJLF
21	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี (MFC Nichada Thani Property Fund)	MNIT
22	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 (MFC Nichada Thani Property Fund 2)	MNIT2
23	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรซิเดนซ์ฟันด์ (Multi-National Residence Fund)	MNRF
24	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ (101 Montri Storage property Fund)	MONTRI
25	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ (Prime Office Leasehold Property Fund)	POPF
26	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสตรีเอล ปาร์ค (Pinthong Industrial Park Property Fund)	PPF
27	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดน (Quality Houses Hotel and Residence Freehold and Leasehold Property Fund)	QHHR
28	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลิตี (Quality Hospitality Leasehold Property Fund)	QHOP
29	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (Quality Houses Leasehold Property Fund)	QHPPF

ลำดับ	ชื่อกองทุน	ชื่อย่อ กองทุน
30	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (Mercure Samui Property Fund)	SBPF
31	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRI Prime Office Property Fund)	SIRIP
32	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SAMUI Airport Property Fund (Leasehold))	SPF
33	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (Sri panwa Hotel Property Fund)	SPWPF
34	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร (Sala @ Sathorn Property Fund)	SSPF
35	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Property Fund)	SSTPF
36	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สตอเรจ (Subsrithai Smart Storage Property Fund)	SSTSS
37	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (Thai Commercial Investment Freehold and Leasehold Fund)	TCIF
38	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (Ticon Property Fund)	TFUND
39	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (Ticon Industrial Growth Leasehold Property Fund)	TGROWTH
40	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยโฮเทลอินเวสเมนต์ (Thai Hotel Investment Freehold and Leasehold Property Fund)	THIF
41	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเทรียล 1 (Thai Industrial Fund 1)	TIF1
42	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้โลตัสรีเทล โกรท (Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund)	TLGF
43	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TPARK Logistics Property Fund)	TLOGIS
44	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิดี (Trinity Freehold and Leasehold Property Fund)	TNPF
45	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยรีเทล อินเวสเมนต์ (Thai Retail Investment Fund)	TRIF

ลำดับ	ชื่อกองทุน	ชื่อย่อ กองทุน
46	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (Talaad Thai Leasehold Property Fund)	TTLPF
47	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (T.U. Dome Residential Complex Property Fund)	TU-PF
48	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ (Uniloft Property Fund)	UNIPF
49	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยูโอบี ฟรี โฮลด์ เอท ทองหล่อ (UOB Freehold Eight Thonglor Property Fund)	UOB8TF
50	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา (URBANA Property Fund (Leasehold))	URBNPF
51	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคับบิวเฮซเอ พรีเมียม แฟคทอรี (WHA Premium Factory and Warehouse Freehold and Leasehold Property Fund)	WHAPF

ภาคผนวก ข

รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ ของกลุ่มประชากร

ตาราง ข.(1) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP)

เว็บไซต์บริษัท	-			
ที่อยู่	สยามทาวเวอร์ ชั้น 24, 989 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.			
โทร	0-2659-8888	โทรสาร	0-2659-8864	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	19 พ.ย. 2546	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	100,000,000 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	10.00 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศ TH0751010008 ต่างดาว TH0751010016 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชาลูนีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) ประเภท อาคารสำนักงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
อาคารชาลูนีสสระ ทาวเวอร์	6,742.64	6,125.84	300.4	-
อาคารชาลูนีสสระ ทาวเวอร์ 2	23,945.04	16,930.35	880	-
รวม	30,687.68	23,056.19	1,180.4	

ตาราง ข.(2) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
CPN รีเทล โกรท (CPNRF)

เว็บไซต์บริษัท	www.cpnrf.com			
ที่อยู่	ชั้น 18 33/4 อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ รามา ไนน์ (ทาวเวอร์ เอ) ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม.			
โทร	0-2949-1500	โทรสาร	0-2949-1501	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	23 ส.ค. 2548	คาวนโหนด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	1,091,500,000 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	10.00 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์ นโยบายการจ่ายปันผล	ในประเทศ TH0856010Y06 ต่างดาว TH0856010010 NVDR - หากมีบุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลในส่วนที่ เกินกว่า 1 ใน 3 นั้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) 4 โครงการ ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	251,182	88,038	6,530	15/08/2568
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา- พระราม 3	169,740	37,324	8,117	15/08/2578
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า	135,018	67,936	5,507	31/12/2567
อาคารสำนักงาน และเซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต	78,849	37,307	10,746	23/04/2587
รวม	634,789	230,605	30,900	

ตาราง ข.(3) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ (CTARAF)

เว็บไซต์บริษัท ที่อยู่	- เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม.			
โทร	0-673-3999	โทรสาร	-	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	13 ต.ค. 2551	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	-	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	-	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	9.7202 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH0998010001 ต่างดาว TH0998010019 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบปีบัญชีใด ให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีนั้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท โรงแรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุดโครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย	49,120	38,880	2,830	25/09/2581
รวม	49,120	38,880	2,830	

ตาราง ข.(4) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

เว็บไซต์บริษัท	futurepf-th.listedcompany.com			
ที่อยู่	อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 15, 17 และ 18, 130-132 ถนนวิฑู แขวงคูมพินี เขตปทุมวัน กทม.			
โทร	0-2688-7777, 7721 , 7722, 7732	โทรสาร	0-2688-7701	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	7 ธ.ค. 2549	คาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 12/02/2559)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	526,084,590 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	10.00 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศ TH0932010000 ต่างดาว TH0932010018 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต	180,826.32	56,986	6,820	31/12/2584
รวม	180,826.32	56,986	6,820	

ตาราง ข.(5) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF)

เว็บไซต์บริษัท	-			
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม.			
โทร	0-2673-3999	โทรสาร	-	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	22 พ.ค. 2550	ดาวนโหลด	-	
ข้อกำหนดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	206,000,000 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	9.838 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH0945010005 ต่างดาว TH0945010013 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แมริออต โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
เดอะ เมย์เฟิร์ แมริออต เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์	26,424	16,000	1,980	07/05/2580
รวม	26,424	16,000	1,980	

ตาราง ข.(6) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะชีวิ (LUXF)

เว็บไซต์บริษัท	www.tmbam.com			
ที่อยู่	ชั้น 18 33/4 อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ รามา ไนน์ (ทาวเวอร์ เอ) ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม.			
โทร	0-2636-1800	โทรสาร	0-2636-1820	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	9 มิ.ย. 2551	ดาว์นโหลด	-	
ข้อกำหนดการถือหุ้นต่างดาว	-	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	-	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	10.00 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์ นโยบายการจ่ายปันผล	ในประเทศ TH0982010009 ต่างดาว TH0982010017 NVDR - ไม่เกินปีละ 2 ครั้ง ในกรณีมีกำไรสุทธิในแต่ละปี จ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิประจำปี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) ประเภท โรงแรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด	127,842	13,090	2,115	-
รวม	127,842	13,090	2,115	

ตาราง ข.(7) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีเดียนแนร์ (MIPF)

เว็บไซต์บริษัท	-			
ที่อยู่	อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24, 989 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กทม.			
โทร	0-2659-8888	โทรสาร	-	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	8 มี.ค. 2548	คาวนโหนด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	190,000,000 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	10.00 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH0827010008 ต่างดาว TH0827010016 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท มาลินนท์ ทาวเวอร์ จำกัด			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) ประเภท อาคารสำนักงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้			

โครงการ	พื้นที่		ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ
	เนื้อที่ดิน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)		
อาคาร มาลินนท์ ทาวเวอร์ และ อาคาร Production House	3 ไร่ 71 ตร.วา	65,296	2,225	-
รวม	3 ไร่ 71 ตร.วา	65,296	2,225	

ตาราง ข.(8) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาฯเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

เว็บไซต์บริษัท	-			
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม.			
โทร	0-2673-3999	โทรสาร	0-2673-3900	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	18 ก.ค. 2550	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	230,000,000 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	10.00 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH0948010002 ต่างดาว TH0948010010 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน	60,581	58,661	2,164	25/06/2580
อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต	31,995	30,431	663	28/02/2571
ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน	40,718.78	37,531.91	1,010	28/12/2583
รวม	133,294.78	126,623.91	3,837	

ตาราง ข.(9) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี (MNIT)

เว็บไซต์บริษัท	www.mfcfund.com			
ที่อยู่	อาคารคอลลีนาทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23, 199 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กทม.			
โทร	-	โทรสาร	-	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	11 ต.ค. 2548	ดาวนโหลด	-	
ข้อกำหนดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	71,000,000 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	5.0006 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH0852010006 ต่างดาว TH0852010014 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ บวก/หักกำไรหรือขาดทุนสุทธิ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น (แล้วแต่กรณี) ของโครงการในแต่ละงวดบัญชีที่จะจ่ายเงินปันผล และไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน)			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) ประเภท ที่พักอาศัย โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
	พื้นที่		ราคาประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
โครงการ	ประเภท	จำนวน (หลัง)		
โครงการ Sunshine Place	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	20	305	-
โครงการ Raintree Residence	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	20	398.2	-
รวม		40	703.2	

ตาราง ข.(10) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 (MNIT2)

เว็บไซต์บริษัท	www.mfcfund.com			
ที่อยู่	อาคาร คอดมน์ทาวเวอร์ เลขที่ 199 ชั้น G และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กทม.			
โทร	0-2649-2000	โทรสาร	0-2649-2100	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	31 มี.ค. 2552	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	-	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	-	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	10.00 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศ TH1000010005 ต่างดาว TH1000010013 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ บวก/หักกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ เกิดขึ้นทั้งสิ้น (แล้วแต่กรณี) ของโครงการในแต่ละงวดบัญชีที่จะจ่ายเงินปันผล และไม น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน)			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) ประเภท ที่พักอาศัย โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	ประเภท	จำนวน (หลัง)		
โครงการ The Regent 1 และ The Regent 2	บ้านพักเดี่ยว อาศัย 2 ชั้น	38 หลัง และ 20 หลัง	1,015	-
รวม		58	1,015	

ตาราง ข.(11) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์
ฟันด์ (MNRF)

เว็บไซต์บริษัท ที่อยู่	www.mfcfund.com อาคาร คอลัมน์ทาวเวอร์ เลขที่ 199 ชั้น G และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กทม.			
โทร	0-2649-2000	โทรสาร	0-2649-2100	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	19 มิ.ย. 2551	ดาวนโหลด	-	
ข้อกำหนดการถือหุ้นต่างดาว	-	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	-	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	10.00 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH0983010008 ต่างดาว TH0983010016 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ บวก/หักกำไรหรือขาดทุนสุทธิ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น(แล้วแต่กรณี) ของโครงการในแต่ละงวดบัญชีที่จะจ่ายเงินปันผล และ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน)			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) ประเภท ที่พักอาศัย โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	ประเภท	จำนวน		
โครงการ ปาล์มทรีเพลส	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	30 หลัง	577	-
อาคารชุด ดนิชาการ์เด็นท์ คอนโดมิเนียม	ห้องชุด	48 ห้อง	283	
โครงการ นิชดา แอทอีสเทิร์น ซี บอร์ด	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	35 หลัง	413	
รวม		48 ห้อง และ 65 หลัง	1,273	

ตาราง ข.(12) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลดีดี (QHOP)

เว็บไซต์บริษัท ที่อยู่	- ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.		
โทร	0-2786-2000	โทรสาร	0-2786-2370-74
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง
เข้าซื้อขายวันแรก	3 เม.ย. 2551	ดาวนโหลด	-
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	-	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	-
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	9.45 บาท
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์ นโยบายการจ่ายปันผล	ในประเทศ TH0974010009 ต่างดาว TH0974010017 NVDR - ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิและการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)		
บริษัทจัดการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด -		
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท โรงแรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้		

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
โรงแรม อมารี บูเลอวาร์ด	30,315	10,516	1,607	17/03/2581
รวม	30,315	10,516	1,607	

ตาราง ข.(13) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ควอลิตี้ เฮ้าส์ (QHPPF)

เว็บไซต์บริษัท	www.lhfund.co.th		
ที่อยู่	ชั้น 14 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร, เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.		
โทร	0-2286-3484	โทรสาร	0-2286-3585
	0-2679-2155		0-2679-2150
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง
เข้าซื้อขายวันแรก	12 ธ.ค. 2549	ดาวนโหลด	-
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	797,000,000 หุ้น
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	9.8659 บาท
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH0931010001 ต่างดาว TH0931010019 NVDR -		
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)		
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท อาคารสำนักงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้		

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
อาคารสำนักงานให้เช่า คิวเฮ้าส์ เพลินจิต	22,520	10,825	848	08/12/2579
อาคารสำนักงานให้เช่า คิวเฮ้าส์ ลุมพินี	134,123	68,272	5,572	31/12/2579
อาคารสำนักงานให้เช่า เวฟเพลส	46,675	24,886	1,417	01/10/2573
รวม	203,318	103,983	7,837	

ตาราง ข.(14) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF)

เว็บไซต์บริษัท ที่อยู่	www.phatraasset.com ชั้น 19 อาคารเมืองไทย - ภัทร คอมเพล็กซ์ อาคาร เอ เลขที่ 252/25 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม.			
โทร	0-2305-9800	โทรสาร	0-2305-9803-4	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	24 พ.ย. 2549	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	631,880,471 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	9.6927 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศ TH0929010005 ต่างดาว TH0929010013 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ เก้าสิบ ของกำไรสุทธิประจำปี ที่ไม่รวมกำไรที่ ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลา บัญชีนั้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท สนามบิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
กิจการ สนามบินสมุย	719,935.2	203,220	10,182	23/11/2579
รวม	719,935.2	203,220	10,182	

ตาราง ข.(15) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND)

เว็บไซต์บริษัท				
ที่อยู่	ห้อง 2601 ชั้น 26 อาคารสารคดีห้าเวออร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.			
โทร	0-2679-6400	โทรสาร	0-2679-5995-6	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	12 พ.ค. 2548	คาวน์โหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างด้าว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	395,000,000 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	10.00 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์ นโยบายการจ่ายปันผล	ในประเทศ TH0840010001 ต่างด้าว TH0840010019 NVDR - ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) ประเภท โรงงานและคลังสินค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
อาคาร โรงงานและอาคารสินค้ามาตรฐาน รวม 245 โรง	1,407,059.6	583,550	11,955.2	-
รวม	1,407,059.6	583,550	11,955.2	

ตาราง ข.(16) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินคัสเตรียล 1 (TIF1)

เว็บไซต์บริษัท	-			
ที่อยู่	989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.			
โทร	0-2659-8888	โทรสาร	0-2659-8860-1	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	29 มิ.ย. 2548	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	50,500,000 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	9.69 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH0848010003 ต่างดาว TH0848010011 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) ประเภท โรงงานและคลังสินค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
อาคาร โรงงานในนิคมอุตสาหกรรม รวม 26 โรง	92,845.6	44,538	896.3	-
รวม	92,845.6	44,538	896.3	

ตาราง ข.(17) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF)

เว็บไซต์บริษัท	-		
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.		
โทร	0-2786-2000	โทรสาร	0-2786-2370-74
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง
เข้าซื้อขายวันแรก	6 ธ.ค. 2549	ดาวนโหลด	-
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	106,500,000 หุ้น
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	9.923 บาท
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศ TH0926010008 ต่างดาว TH0926010016 NVDR -		
นโยบายการจ่ายปันผล	บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)		
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้		

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคาร เซอร์วิส อพาร์ เมนท์ สูง 10 ชั้น อาคาร Dormitory 1-3 สูง 9 ชั้น และพื้นที่ศูนย์การค้า	20,200	11,600	835.4	25/12/2581
รวม	20,200	11,600	835.4	

ตาราง ข.(18) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เออร์บานา (URBNPF)

เว็บไซต์บริษัท ที่อยู่	- ชั้น 19 อาคารเมืองไทย - ภัทร คอมเพล็กซ์ อาคาร เอ เลขที่ 252/25 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กทม.			
โทร	0-2305-9800	โทรสาร	0-2305-9803-4	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	18 ต.ค. 2550	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 25/10/2550)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	72,000,000 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	-	ราคาพาร์	7.5494 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์ นโยบายการจ่ายปันผล	ในประเทศ TH0956010001 ต่างดาว TH0956010019 NVDR - ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นโยบายการลงทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด - ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท ที่พักอาศัย โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (บางส่วน) และอาคารที่จอดรถ	34,229.45	10,961.8	410	31/12/2577
รวม	34,229.45	10,961.8	410	

ตาราง ข.(19) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR)

เว็บไซต์บริษัท	www.amatareit.com			
ที่อยู่	2126 อาคารกรมดิษฐ์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม.			
โทร	0-2792-0089	โทรสาร	0-2792-0090	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	30 มิ.ย. 2558	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	49.00% (ณ วันที่ 02/03/2559)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ	134,918,500	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free float)	81.70%	มีสิทธิถือครองเพิ่ม	หุ้น	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH6606010002 ต่างดาว TH6606010010 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วและจะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ไม่เกินสี่ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท อาคาร โรงงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
โรงงานให้เช่าจำนวน 88 อาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	160,578.52	160,578.52	4,151.52	-
รวม	160,578.52	160,578.52	4,151.52	

ตาราง ข.(20) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค
โกรท (IMPACT)

เว็บไซต์บริษัท ที่อยู่	www.impactgrowthreat.com เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศนิวา ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด			
โทร	0-2833-4455	โทรสาร	0-2833-4456	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	1 ต.ค. 2557	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	49.00% (ณ วันที่ 02/03/2559)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	690,398,199 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	49.75%	ราคาพาร์	10.60 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์ นโยบายการจ่ายปันผล	ในประเทศ TH5882010009 ต่างดาว TH5882010017 NVDR - ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายวอร์ดนั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นโยบายการลงทุน	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็คอาร์น่า	41,810	16,294	-	-
ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ	99,519	53,471	-	-
ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม	122,191	25,943	-	-
อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	221,309	69,898	-	-
รวม	484,829	165,606	19,603	

ตาราง ข.(21) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชอปปี้ เซ็นเตอร์ (LHSC)

เว็บไซต์บริษัท	www.lhfund.co.th			
ที่อยู่	เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮาส์ สาทร ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.			
โทร	0-2286-3484	โทรสาร	0-2286-3585	
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง	
เข้าซื้อขายวันแรก	26 ธ.ค. 2557	ดาวนโหลด	-	
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	100.00% (ณ วันที่ 02/03/2559)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ	456,795,100 หุ้น	
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free float)	79.41%	ราคาพาร์	10.20 บาท	
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศ TH6180010006 ต่างดาว TH6180010014 NVDR -			
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)			
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด			
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร	97,905	97,905	6,335	05/08/2584
รวม	97,905	97,905	6,335	

ตาราง ข.(22) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปคอน (TREIT)

เว็บไซต์บริษัท	www.ticon.co.th		
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 13/1 (ห้อง1308) ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.		
โทร	0-2679-6565	โทรสาร	0-2287-3153
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง
เข้าซื้อขายวันแรก	9 ม.ค. 2558	คาวนโหลด	-
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	49.00% (ณ วันที่ 02/03/2559)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	236,626,335 หุ้น
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นราย ย่อย (Free float)	76.31%	ราคาพาร์	9.6323 บาท
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH6172010006 ต่างดาว TH6172010014 NVDR -		
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)		
บริษัทจัดการ	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)		
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) ประเภท โรงงานและคลังสินค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้		

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมิน มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลา สิ้นสุด โครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี และกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้า	5,540	5,540	-	20/05/2586
กรรมสิทธิ์ที่ดินและสิทธิการเช่า และสิทธิการ เช่าอาคารคลังสินค้า 28 ปี	74,995	74,995	-	21/02/2586
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน	133,988	133,988	-	-
รวม	214,523	214,523	4,228	

ตาราง ข.(23) รายละเอียดบริษัท/หลักทรัพย์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท (WHART)

เว็บไซต์บริษัท	www.whareit.com		
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม.		
โทร	0-2673-3999	โทรสาร	0-2673-3900
หมวดธุรกิจ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง
เข้าซื้อขายวันแรก	18 ธ.ค. 2557	ดาวนโหลด	-
ข้อจำกัดการถือหุ้นต่างดาว	49.00% (ณ วันที่ 02/03/2559)	จำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองเพิ่ม	322,400,700 หุ้น
%การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free float)	78.20%	ราคาพาร์	9.6333 บาท
หมายเลขกำกับหลักทรัพย์	ในประเทศไทย TH6141010004 ต่างดาว TH6141010012 NVDR –		
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประ โยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)		
บริษัทจัดการ	บริษัทฉบับลิเวอเชอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ฉบับลิเวอเชอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)		
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold)		

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม)		ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ
	พื้นที่รวม	พื้นที่ให้เช่า		
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ 2	35,092.97	35,092.97	1,023	-
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม.18)	96,155.78	96,155.78	1,382	30/04/2582
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม.23)	110,476.04	110,476.04	1,875	-
รวม	241,724.79	241,724.79	4,280	

ภาคผนวก ค

การขึ้นเครื่องหมาย XD และการจ่ายเงินปันผล ของกลุ่มประชากร

ตาราง ค.(1) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บางกอก (BKKCP)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.1850	26/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.1650	26/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.1700	25/11/09
4	31/12/09	0.1800	23/02/10
5	01/01/10-31/03/10	0.1750	25/05/10
6	01/04/10-30/06/10	0.1850	26/08/10
	01/07/10-30/09/10	0.17	25/11/10
7	31/12/10	0.1250	23/02/11
8	01/01/11-31/03/11	0.1550	26/05/11
9	01/04/11-30/06/11	0.1650	26/08/11
10	01/07/11-30/09/11	0.1470	25/11/11
11	01/10/11-31/12/11	0.1750	24/02/12
12	01/01/12-31/03/12	0.1750	28/05/12
13	01/04/12-30/06/12	0.16	28/08/12
14	01/07/12-30/09/12	0.17	27/11/12
15	01/10/12-31/12/12	0.15	22/02/13
16	01/01/13-31/03/13	0.1550	28/05/13
17	01/04/13-30/06/13	0.1684	27/08/13
18	01/07/13-30/09/13	0.1285	26/11/13
19	01/10/13-31/12/13	0.15	25/02/14
20	01/01/14-31/03/14	0.18	27/05/14
21	01/04/14-30/06/14	0.09	26/08/14
22	01/07/14-30/09/14	0.1522	25/11/14
23	01/10/14-31/12/14	0.1550	24/02/15
24	01/01/15-31/03/15	0.16	18/05/15
25	01/04/15-30/06/15	0.16	19/08/15
26	01/07/15-30/09/15	0.1520	25/11/15
	รวม	4.3031	

ตาราง ค.(2) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09 – 31/03/09	0.2294	26/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.2239	24/08/09
3	01/07/09 – 31/10/09*	0.3046	28/10/09
4	01/11/09 – 31/12/09*	0.1622	02/03/10
5	01/01/10 – 31/03/10	0.2450	17/05/10
6	01/04/10-30/06/10	0.2435	26/08/10
7	01/07/10 – 30/09/10	0.2478	25/11/10
8	01/10/10 – 31/12/10	0.2547	03/03/11
9	01/01/11 – 31/03/11	0.2517	26/05/11
10	01/04/11-30/06/11	0.2569	26/08/11
11	01/07/11 – 30/09/11	0.2644	25/11/11
12	01/10/11 – 31/12/11	0.2500	21/02/12
13	01/01/12 – 31/03/12	0.2723	17/05/12
14	01/04/12-30/06/12	0.2823	10/08/12
15	01/07/12 – 30/09/12	0.2863	02/11/12
16	01/10/12 – 31/12/12	0.2880	29/01/13
17	01/01/13 – 31/03/13	0.2949	03/05/13
18	01/04/13-30/06/13	0.3167	26/07/13
19	01/07/13 – 30/09/13	0.3167	29/10/13
20	01/10/13 – 15/12/13*	0.3000	22/11/13
21	16/12/13– 31/03/14*	0.3600	11/04/14
22	01/04/14-15/04/14 ,16/04/14-30/06/14*	0.05,0.2730	11/04/14,06/08/14
23	01/07/14 – 30/09/14	0.3230	07/11/14
24	01/10/14 – 31/12/14	0.3200	30/01/15
25	01/01/15 – 31/03/15	0.3031	08/05/15
26	01/04/15-30/06/15	0.2500	04/08/15
27	01/07/15-30/09/15	0.2245	05/11/15
	รวม	7.0719	

ตาราง ค.(3) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ (CTARAF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.1718	25/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.1715	24/08/09
3	01/01/09-30/09/09	0.1531	23/11/09
4	01/01/09-31/12/09	0.3584	18/03/10
5	01/01/10-31/03/10	0.1768	26/05/10
6	01/01/10-30/06/10	0.1284	24/08/10
7	01/01/10-30/09/10	0.154	23/11/10
8	31/12/10	0.4502	08/03/11
9	01/01/11-31/03/11	0.1780	08/06/11
10	01/01/11-30/06/11	0.1540	24/08/11
11	01/01/11-30/09/11	0.16	28/11/11
12	31/12/11	0.4106	23/02/12
13	01/01/12-31/03/12	0.1650	28/05/12
14		0.1530	27/08/12
15		0.1530	27/11/12
16		0.2790	22/02/13
17	01/01/13-31/03/13	0.1450	04/06/13
18	01/01/13-30/06/13	0.0430	28/08/13
19	01/07/13-31/12/13*	-	-
20	01/01/14-31/03/14	0.12	04/06/14
21	01/01/14-30/06/14	0.0950	04/09/14
22	01/01/14-30/09/14	0.0950	27/11/14
23	01/01/14-31/12/14	-	-
24	01/01/15-31/03/15	0.16	04/06/15
25	01/01/15-30/06/15	0.0550	04/09/15
26	01/01/15-30/09/15	0.0940	01/12/15
	รวม	4.2238	

ตาราง ค.(4) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.2510	26/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.2500	26/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.2600	25/11/09
4	01/10/09-31/12/09	0.2600	23/02/10
5	01/01/10-31/03/10	0.2710	25/05/10
6	01/04/10-30/06/10	0.2720	26/08/10
7	01/07/10-30/09/10	0.2920	25/11/10
8	01/10/10-31/12/10	0.2800	23/02/11
9	01/01/11-31/03/11	0.2960	26/05/11
10	01/04/11-30/06/11	0.30	26/08/11
11	01/07/11-30/09/11	0.2800	25/11/11
12	01/10/11-31/12/11	0.16	29/02/12
13	01/01/12-31/03/12	0.3910	28/05/12
14	01/04/12-30/06/12	0.3120	28/08/12
15	01/07/12-30/09/12	0.51	27/11/12
16	01/10/12-31/12/12	0.10	22/02/13
17	01/01/13-31/03/13	0.2900	28/05/13
18	01/04/13-30/06/13	0.3010	27/08/13
19	01/07/13-30/09/13	0.3030	26/11/13
20	01/10/13-31/12/13	0.2890	25/02/14
21	01/01/14-31/03/14	0.3060	27/05/14
22	01/04/14-30/06/14	0.3060	26/08/14
23	01/07/14-30/09/14	0.3260	25/11/14
24	01/10/14-31/12/14	0.31	24/02/15
25	01/01/15-31/03/15	0.3160	26/05/15
26	01/04/15-30/06/15	0.3080	25/08/15
27	01/07/15-30/09/15	0.3020	24/11/15
	รวม	7.842	

ตาราง ค.(5) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
โกลด์ (GOLDPF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-30/06/09	0.3700	04/09/09
2	01/01/09-31/12/09	0.3730	08/03/10
3	01/01/10-30/06/10	0.3060	24/08/10
4	01/01/10-31/12/10	0.4366	08/03/11
5	01/01/11-30/06/11	0.34	24/08/11
6	01/01/11-31/12/11	0.4053	23/02/12
7	01/01/12-30/06/12	0.1525	27/08/12
8	01/01/12-31/12/12	0.1625	22/02/13
9	01/01/13-30/06/13	0.1360	28/08/13
10	01/01/13-31/12/13	0.18	25/02/14
11	01/01/14-30/06/14	0.0950	04/09/14
12	01/01/14-31/12/14	-	-
13	01/01/15-30/06/15	0.1620	04/09/15
	รวม	3.1189	

ตาราง ค.(6) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-30/06/09	0.2992	31/08/09
2	01/07/09-31/12/09	0.3277	08/02/10
3	01/01/10-30/06/10	0.3223	01/09/10
4	01/07/10-31/12/10	0.3529	08/02/11
5	01/01/11-30/06/11	0.3471	13/09/11
6	01/07/11-31/12/11	0.3529	01/03/12
7	01/01/12-30/06/12	0.3490	03/09/12
8	01/07/12-31/12/12	0.1352	04/03/13
9	01/01/13-30/06/13	0.1648	10/09/13
10	01/07/13-31/12/13	0.1460	27/02/14
11	01/01/14-30/06/14	0.1650	10/09/14
12	01/07/14-31/12/14	0.1510	06/03/15
13	01/01/15-30/06/15	0.2310	09/09/15
	รวม	3.3441	

ตาราง ค.(7) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
มิลเลียนแนร์ (MIPF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-30/06/09	0.4400	31/08/09
2	01/07/09-31/12/09	0.4000	26/02/10
3	01/01/10-30/06/10	0.4700	31/08/10
4	01/07/10-31/12/10	0.45	28/02/11
5	01/01/11-30/06/11	0.46	31/08/11
6	01/07/11-31/12/11	0.46	24/02/12
7	01/01/12-30/06/12	0.45	28/08/12
8	01/07/12-31/12/12	0.45	22/02/13
9	01/01/13-30/06/13	0.50	27/08/13
10	01/07/13-31/12/13	0.46	25/02/14
11	01/01/14-30/06/14	0.50	26/08/14
12	01/07/14-31/12/14	0.5500	24/02/15
13	01/01/15-30/06/15	0.5800	19/08/15
	รวม	6.17	

ตาราง ค.(8) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่
ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (TU-PF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/10/08-31/03/09	0.0780	26/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.0200	26/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.0700	25/11/09
4	01/10/09-31/12/09		
5	01/01/10-31/03/10	0.03	25/05/10
6	01/04/10-30/06/10	-	-
7	01/07/10-30/09/10	-	-
8	01/10/10-31/12/10	0.07	17/03/11
9	01/01/11-30/09/11*	0.10	25/11/11
10	01/01/11-31/12/11*	1.03	09/03/12
11	01/01/12-31/03/12	-	-
12	01/04/12-30/06/12	0.072	28/08/12
13	01/07/12-31/12/12*	0.063	22/02/13
	รวม	1.533	

ตาราง ค.(9) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาฯเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โกลด์ไซด์ (MJLF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.2350	26/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.2300	26/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.2370	25/11/09
4	01/10/09-31/12/09	0.2350	23/02/10
5	01/01/10-31/03/10	0.2300	25/05/10
6	01/04/10-30/06/10	0.2250	24/08/10
7	01/01/10-30/09/10	0.2250	23/11/10
8	01/01/10-31/12/10	0.2760	23/12/10
9	01/01/11-31/03/11	0.25	08/06/11
10	01/01/11-30/06/11	0.25	24/08/11
11	01/01/11-30/09/11	0.23	28/11/11
12	01/01/11-31/12/11	0.24	23/02/12
13	01/01/12-31/03/12	0.25	28/05/12
14	01/01/12-30/06/12	0.25	27/08/12
15	01/01/12-30/09/12	0.2350	27/11/12
16	01/01/12-31/12/12	0.2450	22/02/13
17	01/01/13-31/03/13	0.25	04/06/13
18	01/01/13-30/06/13	0.2450	28/08/13
19	01/01/13-30/09/13	0.23	26/11/13
20	01/01/13-31/12/13	0.2650	25/02/14
21	01/01/14-31/03/14	0.2180	04/06/14
22	01/01/14-30/06/14	0.26	04/09/14
23	01/01/14-30/09/14	0.23	27/11/14
24	01/01/14-31/12/14	0.2720	05/03/15
25	01/01/15-31/03/15	0.25	04/06/15
26	01/01/15-30/06/15	0.25	04/09/15
27	01/01/15-30/09/15	0.25	01/12/15
	รวม	6.563	

ตาราง ค.(10) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชคาธานี (MNIT)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/10/08-28/02/09	-	-
2	01/03/09-30/06/09	0.2300	04/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.1800	13/10/09
4	01/10/09-31/12/09	0.1750	12/02/10
5	01/01/10-31/03/10	0.1800	16/04/10
6	01/04/10-30/06/10	0.1800	09/08/10
7	01/07/10-30/09/10	0.182	15/10/10
8	01/10/10-31/12/10	0.1820	14/02/11
9	01/01/11-31/03/11	0.1850	11/04/11
10	01/04/11-30/06/11	0.1830	11/08/11
11	01/07/11-30/09/11	0.1850	19/10/11
12	01/10/11-31/12/11	0.16	17/02/12
13	01/01/12-31/03/12	0.1150	20/04/12
14	01/04/12-30/06/12	0.10	27/08/12
15	01/07/12-31/03/13*	-	-
16	01/04/13-30/06/13	0.20	26/08/13
17	01/07/13-30/09/13	0.0294	28/10/13
18	01/10/13-31/12/13	0.0430	21/02/14
19	01/01/14-31/03/14	0.05	30/04/14
20	01/04/14-30/06/14	0.0420	26/08/14
21	01/07/14-30/09/14	0.0345	24/10/14
22	01/10/14-31/12/14	0.0399	24/02/15
23	01/01/15-31/03/15	0.0420	29/04/15
24	01/04/15-30/06/15	0.0345	25/08/15
25	01/07/15-30/09/15	0.0360	27/10/15
	รวม	2.7883	

ตาราง ค.(11) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี2 (MNIT2)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	23/12/08-31/03/09	0.1700	09/04/09
2	01/04/09-30/06/09	0.1660	04/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.1600	13/10/09
4	01/10/09-31/12/09	0.2450	12/02/10
5	01/01/10-31/03/10	0.1875	16/04/10
6	01/04/10-30/06/10	0.18	09/08/10
7	01/07/10-30/09/10	0.1875	15/10/10
8	01/10/10-31/12/10	0.18	14/02/11
9	01/01/11-31/03/11	0.1850	11/04/11
10	01/04/11-30/06/11	0.1850	11/08/11
11	01/07/11-30/09/11	0.1850	19/10/11
12	01/10/11-31/12/11	0.1850	17/02/12
13	01/01/12-31/03/12	0.1880	20/04/12
14	01/04/12-30/06/12	0.1880	27/08/12
15	01/07/12-30/09/12	0.1880	22/10/12
16	01/10/12-31/12/12	0.1880	26/02/13
17	01/01/13-31/03/13	0.1880	30/04/13
18	01/04/13-30/06/13	0.1870	26/08/13
19	01/07/13-30/09/13	0.1860	17/10/13
20	01/10/13-31/12/13	0.18	24/02/14
21	01/01/14-31/03/14	0.1680	29/04/14
22	01/04/14-30/06/14	0.1680	26/08/14
23	01/07/14-30/09/14	0.18	20/10/14
24	01/10/14-31/12/14	0.1557	24/02/15
25	01/01/15-31/03/15	0.1750	29/04/15
26	01/04/15-30/06/15	0.17	26/08/15
27	01/07/15-30/09/15	0.17	27/10/15
	รวม	4.8957	

ตาราง ค.(12) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ (MNRF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.3900	09/04/09
2	01/04/09-30/06/09	0.1900	04/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.1900	13/10/09
4	01/10/09-31/12/09	0.2200	12/02/10
5	01/01/10-31/03/10	0.2000	16/04/10
6	01/04/10-30/06/10	0.19	09/08/10
7	01/07/10-30/09/10	0.20	15/10/10
8	01/10/10-31/12/10	0.19	14/02/11
9	01/01/11-31/03/11	0.1950	11/04/11
10	01/04/11-30/06/11	0.1950	11/08/11
11	01/07/11-30/09/11	0.1950	19/10/11
12	01/10/11-31/12/11	0.1950	17/02/12
13	01/01/12-31/03/12	0.1980	20/04/12
14	01/04/12-30/06/12	0.1980	27/08/12
15	01/07/12-30/09/12	0.1980	22/10/12
16	01/10/12-31/12/12	0.1980	26/02/13
17	01/01/13-31/03/13	0.20	30/04/13
18	01/04/13-30/06/13	0.20	26/08/13
19	01/07/13-30/09/13	0.20	17/10/13
20	01/10/13-31/12/13	0.19	21/02/14
21	01/01/14-31/03/14	0.1760	29/04/14
22	01/04/14-30/06/14	0.1770	26/08/14
23	01/07/14-30/09/14	0.1850	20/10/14
24	01/10/14-31/12/14	0.1850	24/02/15
25	01/01/15-31/03/15	0.1750	29/04/15
26	01/04/15-30/06/15	0.10	26/08/15
27	01/07/15-30/09/15	0.0250	17/11/15
	รวม	5.155	

ตาราง ค.(13) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.1990	26/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.2000	26/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.2000	25/11/09
4	01/10/09-31/12/09	0.1150	12/03/10
5	01/01/10-31/03/10	0.2850	25/05/10
6	01/04/10-30/06/10	0.2280	26/08/10
7	01/07/10-30/09/10	0.20	25/11/10
8	01/10/10-31/12/10	0.20	23/02/11
9	01/01/11-31/03/11	0.20	26/05/11
10	01/04/11-30/06/11	0.20	26/08/11
11	01/07/11-30/09/11	0.20	25/11/11
12	01/10/11-31/12/11	0.20	24/02/12
13	01/01/12-31/03/12	0.20	28/05/12
14	01/04/12-30/06/12	0.20	28/08/12
15	01/07/12-30/09/12	0.20	27/11/12
20	01/10/12-31/12/12	0.20	22/02/13
21	01/01/15-30/06/15	0.30	02/09/15
	รวม	3.527	

ตาราง ค.(14) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (QHPP)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.195	18/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.195	17/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.195	17/11/09
4	01/10/09-31/12/09	0.1930	17/02/10
5	01/01/10-31/03/10	0.1860	17/05/10
6	01/04/10-30/06/10	0.1811	19/08/10
7	01/07/10-30/09/10	0.1705	19/11/10
8	01/10/10-31/12/10	0.0569	03/03/11
9	01/01/11-31/03/11	0.1876	23/05/11
10	01/04/11-30/06/11	0.1820	26/08/11
11	01/07/11-30/09/11	0.2025	25/11/11
12	01/10/11-31/12/11	0.1863	20/02/12
13	01/01/12-31/03/12	0.1960	11/05/12
14	01/04/12-30/06/12	0.1820	24/08/12
15	01/07/12-30/09/12	0.1820	21/11/12
16	01/10/12-31/12/12	0.1820	08/03/13
17	01/01/13-31/03/13	0.1820	10/05/13
18	01/04/13-30/06/13	0.1820	26/07/13
19	01/07/13-30/09/13	0.1820	28/10/13
20	01/10/13-31/12/13	0.18	28/02/14
21	01/01/14-31/03/14	0.19	14/05/14
22	01/04/14-30/06/14	0.1820	07/08/14
23	01/07/14-30/09/14	0.1820	07/11/14
24	01/10/14-31/12/14	0.1820	27/02/15
25	01/01/15-31/03/15	0.19	18/05/15
26	01/04/15-30/06/15	0.1820	07/08/15
27	01/07/15-30/09/15	0.1890	06/11/15
	รวม	4.8959	

ตาราง ค.(15) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.24	25/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.2100	24/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.2400	19/11/09
4	01/10/09-31/12/09	0.2000	25/02/10
5	01/01/10-31/03/10	-	-
6	01/04/10-30/06/10	0.1727	20/08/10
7	01/07/10-30/09/10	0.235	24/11/10
8	01/10/10-31/12/10	0.21	28/02/11
9	01/01/11-31/03/11	0.27	20/05/11
10	01/04/11-30/06/11	0.22	22/08/11
11	01/07/11-30/09/11	0.25	21/11/11
12	01/10/11-31/12/11	0.25	16/02/12
13	01/01/12-31/03/12	0.30	21/05/12
14	01/04/12-30/06/12	0.27	20/08/12
15	01/07/12-30/09/12	0.3050	19/11/12
16	01/10/12-31/12/12	0.2800	22/02/13
17	01/01/13-31/03/13	0.33	22/05/13
18	01/04/13-30/06/13	0.2900	19/08/13
19	01/07/13-30/09/13	0.3350	25/11/13
20	01/10/13-31/12/13	0.2950	24/02/14
21	01/01/14-31/03/14	0.34	26/05/14
22	01/04/14-30/06/14	0.2900	25/08/14
23	01/07/14-30/09/14	0.3250	20/11/14
24	01/10/14-31/12/14	0.2950	23/02/15
25	01/01/15-31/03/15	0.33	25/05/15
26	01/04/15-30/06/15	0.30	21/08/15
27	01/07/15-30/09/15	0.35	19/11/15
	รวม	7.1327	

ตาราง ค.(16) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.20	19/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.20	24/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.20	09/11/09
4	01/10/09-31/12/09	0.20	24/02/10
5	01/01/10-31/03/10	0.20	17/05/10
6	01/04/10-30/06/10	0.20	11/08/10
7	01/07/10-30/09/10	0.20	27/09/10
8	01/10/10-31/12/10	0.20	28/02/11
9	01/01/11-31/03/11	0.20	23/05/11
10	01/04/11-30/06/11	0.20	19/08/11
11	01/07/11-30/09/11	0.20	21/11/11
12	01/10/11-31/12/11	0.17	12/03/12
13	01/01/12-31/03/12	-	-
14	01/04/12-30/06/12	0.16	23/08/12
15	01/07/12-30/09/12	0.32	27/11/12
16	01/10/12-31/12/12	-	-
17	01/01/13-31/03/13	0.21	23/05/13
18	01/04/13-30/06/13	0.18	27/08/13
19	01/07/13-30/09/13	0.185	26/11/13
20	01/10/13-31/12/13	0.185	25/02/14
21	01/01/14-31/03/14	0.18	27/05/14
22	01/04/14-30/06/14	0.18	22/08/14
23	01/07/14-30/09/14	0.17	21/11/14
24	01/10/14-31/12/14	0.165	24/02/15
25	01/01/15-31/03/15	0.16	26/05/15
26	01/04/15-30/06/15	0.16	26/08/15
27	01/07/15-30/09/15	0.16	25/11/15
	รวม	4.625	

ตาราง ค.(17) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1 (TIF1)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.15	26/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.14	26/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.1350	25/11/09
4	01/10/09-31/12/09	0.1350	23/02/10
5	01/01/10-31/03/10	0.15	25/05/10
6	01/04/10-30/06/10	0.15	26/08/10
7	01/07/10-30/09/10	0.166	25/11/10
8	01/10/10-31/12/10	-	-
9	01/01/11-31/03/11	0.15	26/05/11
10	01/04/11-30/06/11	0.20	26/08/11
11	01/07/11-30/09/11	0.16	25/11/11
12	01/10/11-31/12/11	-	-
13	01/01/12-31/03/12	0.1350	26/06/12
14	01/04/12-30/06/12	0.11	28/08/12
15	01/07/12-30/09/12	0.11	27/11/12
16	01/10/12-31/12/12	0.11	22/02/13
17	01/01/13-31/03/13	0.11	28/05/13
18	01/04/13-30/06/13	0.11	27/08/13
19	01/07/13-30/09/13	0.1607	26/11/13
20	01/10/13-31/12/13	0.1665	25/02/14
21	01/01/14-31/03/14	0.1441	27/05/14
22	01/04/14-30/06/14	0.1350	26/08/14
23	01/07/14-30/09/14	0.11	25/11/14
24	01/10/14-31/12/14	0.1233	17/02/15
25	01/01/15-31/03/15	0.1665	18/05/15
26	01/04/15-30/06/15	0.12	19/08/15
27	01/07/15-30/09/15	0.1280	25/11/15
	รวม	3.4751	

ตาราง ค.(18) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เออร์บานา (URBNPF)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/09-31/03/09	0.2268	25/05/09
2	01/04/09-30/06/09	0.2262	24/08/09
3	01/07/09-30/09/09	0.2262	24/11/09
4	01/10/09-31/12/09	0.247	08/03/10
5	01/01/10-31/03/10	-	-
6	01/04/10-30/06/10	-	-
7	01/07/10-30/09/10	-	-
8	01/10/10-31/12/10	-	-
9	01/01/11-31/03/11	0.1250	23/05/11
10	01/04/11-30/06/11	-	-
11	01/07/11-30/09/11	-	-
12	01/10/11-31/12/11	0.1099	21/02/12
13	01/01/12-31/03/12	-	-
14	01/04/12-30/06/12	-	-
15	01/07/12-30/09/12	-	-
16	01/10/12-31/12/12	-	-
17	01/01/13-31/03/13	-	-
18	01/04/13-30/06/13	-	-
19	01/07/13-30/09/13	-	-
20	01/10/13-31/12/13	-	-
21	01/01/14-31/03/14	-	-
22	01/04/14-30/06/14	-	-
23	01/07/14-30/09/14	-	-
24	01/10/14-31/12/14	-	-
25	01/01/15-31/03/15	-	-
26	01/04/15-30/06/15	0.0745	02/09/15
27	01/07/15-30/09/15	0.1589	19/11/15
	รวม	1.3945	

ตาราง ค.(19) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	16/06/15-30/06/15	-	-
2	16/06/15-30/09/15	0.22	23/11/15
	รวม	0.22	

ตาราง ค.(20) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/07/14-30/09/14	-	-
2	22/09/14-31/12/14	0.23	24/02/15
3	01/01/15-31/03/15	0.19	02/06/15
4	01/04/15-30/06/15	0.175	25/08/15
5	01/07/15-30/09/15	0.18	24/11/15
	รวม	0.775	

ตาราง ค.(21) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชอปปี้ เซ็นเตอร์ (LHSC)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	22/12/14-31/12/14	0.022	09/03/15
2	01/01/15-30/06/15	0.38	07/08/15
	รวม	0.402	

ตาราง ค.(22) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TREIT)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	01/01/14-31/12/14	-	-
2	01/01/15-31/06/15	0.2175	27/05/15
3	01/07/15-30/09/15	0.037	11/11/15
4	01/10/15-30/10/15	0.0637	11/11/15
	รวม	0.3182	

ตาราง ค.(23) วันขึ้นเครื่องหมาย XD และเงินปันผลต่อหน่วยลงทุนของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินการ	บาท/หน่วย	วันที่ขึ้น XD
1	08/12/14-31/03/15	0.2094	12/05/15
2	01/07/15-30/09/15	0.0083	01/12/15
3	01/10/15-31/10/15	0.0587	01/12/15
	รวม	0.2764	

ภาคผนวก ง

ข้อมูลราคาดัชนีของตลาดหลักทรัพย์ (SET Index)

ตาราง ง.(1) ข้อมูลราคาดัชนีของตลาดหลักทรัพย์ (SET Index)

	ม.ค.52	ก.พ.52	มี.ค.52	Average	เม.ษ.52	พ.ค.52	มิ.ย.52	Average
High Index	478.69	446.64	440.81		491.69	561.41	628.55	
Low Index	426.26	427.85	411.27		430.09	506.26	569.85	
Average	452.475	437.245	426.04	438.59	460.89	533.835	599.2	531.31
	ก.ค.52	ส.ค.52	ก.ย.52	Average	ต.ค.52	พ.ย.52	ธ.ค.52	Average
High Index	624.00	658.28	730.53		751.86	717.90	742.16	
Low Index	562.55	631.28	654.12		685.24	668.48	693.51	
Average	593.275	644.78	692.325	643.46	718.55	693.19	717.835	709.86
	ม.ค.53	ก.พ.53	มี.ค.53	Average	เม.ษ.53	พ.ค.53	มิ.ย.53	Average
High Index	749.42	721.37	788.80		812.63	796.86	806.52	
Low Index	689.72	685.89	718.77		726.29	721.29	740.92	
Average	719.57	703.63	753.785	725.66	769.46	759.075	773.72	767.42
	ก.ค.53	ส.ค.53	ก.ย.53	Average	ต.ค.53	พ.ย.53	ธ.ค.53	Average
High Index	855.83	913.19	975.30		997.15	1,049.79	1,040.72	
Low Index	802.57	860.55	919.34		963.19	990.13	1,006.51	
Average	829.2	886.87	947.32	887.80	980.17	1019.96	1023.615	1,007.92
	ม.ค.54	ก.พ.54	มี.ค.54	Average	เม.ษ.54	พ.ค.54	มิ.ย.54	Average
High Index	1,050.98	995.67	1,050.67		1,109.92	1,100.48	1,065.63	
Low Index	959.17	949.09	987.59		1,064.35	1,050.85	1,010.32	
Average	1,005.08	972.38	1,019.13	998.86	1,087.14	1,075.67	1,037.98	1,066.93
	ก.ค.54	ส.ค.54	ก.ย.54	Average	ต.ค.54	พ.ย.54	ธ.ค.54	Average
High Index	1,134.38	1,144.14	1,072.21		974.75	997.11	1,046.73	
Low Index	1,062.39	1,025.00	904.06		855.45	956.02	1,019.15	
Average	1,098.39	1,084.57	988.14	1,057.03	915.10	976.57	1,032.94	974.87

ตาราง ง.(1) ข้อมูลราคาดัชนีตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) (ต่อ)

	ม.ค.55	ก.พ.55	มี.ค.55	Average	เม.ย.55	พ.ค.55	มิ.ย.55	Average
High Index	1,083.97	1,160.90	1,207.67		1,228.49	1,240.03	1,173.24	
Low Index	1,036.21	1,086.36	1,150.18		1,154.49	1,110.70	1,099.15	
Average	1,060.09	1,123.63	1,178.93	1,120.88	1,191.49	1,175.37	1,136.20	1,167.68
	ก.ค.55	ส.ค.55	ก.ย.55	Average	ต.ค.55	พ.ย.55	ธ.ค.55	Average
High Index	1,224.21	1,237.64	1,298.79		1,311.35	1,324.04	1,397.19	
Low Index	1,172.92	1,197.53	1,233.84		1,279.57	1,274.02	1,330.06	
Average	1,198.57	1,217.59	1,266.32	1,227.49	1,295.46	1,299.03	1,363.63	1,319.37
	ม.ค.56	ก.พ.56	มี.ค.56	Average	เม.ย.56	พ.ค.56	มิ.ย.56	Average
High Index	1,490.82	1,546.64	1,598.13		1,597.86	1,643.43	1,555.61	
Low Index	1,405.99	1,488.95	1,478.97		1,470.72	1,562.07	1,364.09	
Average	1,448.41	1,517.80	1,538.55	1,501.58	1,534.29	1,602.75	1,459.85	1,532.30
	ก.ค.56	ส.ค.56	ก.ย.56	Average	ต.ค.56	พ.ย.56	ธ.ค.56	Average
High Index	1,513.31	1,460.63	1,489.06		1,484.72	1,434.97	1,383.89	
Low Index	1,388.41	1,275.76	1,303.21		1,408.19	1,352.86	1,298.71	
Average	1,450.86	1,368.20	1,396.14	1,405.06	1,446.46	1,393.92	1,341.30	1,393.89
	ม.ค.57	ก.พ.57	มี.ค.57	Average	เม.ย.57	พ.ค.57	มิ.ย.57	Average
High Index	1,314.63	1,332.37	1,377.10		1,423.39	1,421.48	1,485.75	
Low Index	1,224.62	1,276.84	1,339.21		1,379.34	1,375.14	1,440.94	
Average	1,269.63	1,304.61	1,358.16	1,310.80	1,401.37	1,398.31	1,463.35	1,421.01
	ก.ค.57	ส.ค.57	ก.ย.57	Average	ต.ค.57	พ.ย.57	ธ.ค.57	Average
High Index	1,543.92	1,564.58	1,600.16		1,587.35	1,599.82	1,597.76	
Low Index	1,491.81	1,500.20	1,565.35		1,526.14	1,562.03	1,461.74	
Average	1,517.87	1,532.39	1,582.76	1,544.34	1,556.75	1,580.93	1,529.75	1,555.81
	ม.ค.58	ก.พ.58	มี.ค.58	Average	เม.ย.58	พ.ค.58	มิ.ย.58	Average
High Index	1,598.33	1,615.89	1,582.14		1,570.00	1,526.25	1,519.47	
Low Index	1,477.58	1,582.70	1,495.22		1,522.47	1,485.72	1,476.87	
Average	1,537.96	1,599.30	1,538.68	1,558.64	1,546.24	1,505.99	1,498.17	1,516.80
	ก.ค.58	ส.ค.58	ก.ย.58	Average	ต.ค.58	พ.ย.58	ธ.ค.58	Average
High Index	1,491.62	1,442.04	1,396.29		1,425.32	1,423.42	1,357.01	
Low Index	1,408.07	1,301.06	1,348.84		1,345.15	1,359.70	1,261.66	
Average	1,449.85	1,371.55	1,372.57	1,397.99	1,385.24	1,391.56	1,309.34	1,362.04

ภาคผนวก จ

ข้อมูลราคาดัชนีของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
(Property & Construction Industry Group Index)

ตาราง จ.(1) ข้อมูลราคาดัชนีของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction Industry Group Index)

	ม.ค.52	ก.พ.52	มี.ค.52	Average	เม.ย.52	พ.ค.52	มิ.ย.52	Average
High Index	35.35	32.59	31.31		36.54	42.12	47.73	
Low Index	32.08	31.15	29.89		30.80	37.01	42.46	
Average	33.715	31.87	30.6	32.06	33.67	39.565	45.095	39.44
	ก.ค.52	ส.ค.52	ก.ย.52	Average	ต.ค.52	พ.ย.52	ธ.ค.52	Average
High Index	49.23	55.25	64.89		65.21	63.22	64.53	
Low Index	42.74	51.09	54.40		59.43	59.22	60.56	
Average	45.985	53.17	59.645	52.93	62.32	61.22	62.545	62.03
	ม.ค.53	ก.พ.53	มี.ค.53	Average	เม.ย.53	พ.ค.53	มิ.ย.53	Average
High Index	64.27	60.93	66.50		67.96	66.52	68.70	
Low Index	59.18	58.66	61.54		59.70	59.55	61.39	
Average	61.725	59.795	64.02	61.85	63.83	63.035	65.045	63.97
	ก.ค.53	ส.ค.53	ก.ย.53	Average	ต.ค.53	พ.ย.53	ธ.ค.53	Average
High Index	74.11	81.26	87.97		87.74	86.89	85.33	
Low Index	68.91	72.99	82.36		84.52	81.12	82.31	
Average	71.51	77.125	85.165	77.93	86.13	84.005	83.82	84.65
	ม.ค.54	ก.พ.54	มี.ค.54	Average	เม.ย.54	พ.ค.54	มิ.ย.54	Average
High Index	84.68	79.43	85.03		89.80	89.02	84.87	
Low Index	76.81	75.51	77.86		85.14	84.14	80.78	
Average	80.745	77.47	81.445	79.89	87.47	86.58	82.825	85.63
	ก.ค.54	ส.ค.54	ก.ย.54	Average	ต.ค.54	พ.ย.54	ธ.ค.54	Average
High Index	91.53	92.36	86.23		77.81	81.01	83.58	
Low Index	86.40	82.89	72.78		67.76	76.17	81.19	
Average	88.965	87.625	79.505	85.37	72.785	78.59	82.385	77.92

ตาราง จ.(1) ข้อมูลราคาดัชนีของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction Industry Group Index) (ต่อ)

	ม.ค.55	ก.พ.55	มี.ค.55	Average	เม.ย.55	พ.ค.55	มิ.ย.55	Average
High Index	87.67	91.09	93.20		95.49	96.09	91.09	
Low Index	82.42	87.61	89.79		89.84	87.38	87.09	
Average	85.045	89.35	91.495	88.63	92.665	91.735	89.09	91.16
	ก.ค.55	ส.ค.55	ก.ย.55	Average	ต.ค.55	พ.ย.55	ธ.ค.55	Average
High Index	95.06	98.24	107.05		113.05	118.46	126.05	
Low Index	91.56	94.61	98.26		107.55	113.19	118.85	
Average	93.31	96.425	102.655	97.46	110.3	115.825	122.45	116.19
	ม.ค.56	ก.พ.56	มี.ค.56	Average	เม.ย.56	พ.ค.56	มิ.ย.56	Average
High Index	140.61	153.23	162.22		157.37	159.04	149.41	
Low Index	127.72	138.71	147.24		142.37	151.94	125.51	
Average	134.165	145.97	154.73	144.96	149.87	155.49	137.46	147.61
	ก.ค.56	ส.ค.56	ก.ย.56	Average	ต.ค.56	พ.ย.56	ธ.ค.56	Average
High Index	138.05	134.44	136.41		135.81	130.46	121.62	
Low Index	122.13	111.25	114.17		128.26	119.47	114.61	
Average	130.09	122.845	125.29	126.08	132.035	124.965	118.115	125.04
	ม.ค.57	ก.พ.57	มี.ค.57	Average	เม.ย.57	พ.ค.57	มิ.ย.57	Average
High Index	115.79	118.96	122.94		127.41	127.20	135.50	
Low Index	107.56	112.75	119.76		121.67	120.97	130.22	
Average	111.675	115.855	121.35	116.29	124.54	124.085	132.86	127.16
	ก.ค.57	ส.ค.57	ก.ย.57	Average	ต.ค.57	พ.ย.57	ธ.ค.57	Average
High Index	142.41	141.35	144.30		145.17	145.32	145.81	
Low Index	136.20	135.20	140.97		138.58	141.31	134.86	
Average	139.305	138.275	142.635	140.07	141.875	143.315	140.335	141.84
	ม.ค.58	ก.พ.58	มี.ค.58	Average	เม.ย.58	พ.ค.58	มิ.ย.58	Average
High Index	146.39	153.10	151.97		149.34	145.66	146.50	
Low Index	135.33	145.89	140.48		143.78	138.89	141.85	
Average	140.86	149.495	146.225	145.53	146.56	142.275	144.175	144.34
	ก.ค.58	ส.ค.58	ก.ย.58	Average	ต.ค.58	พ.ย.58	ธ.ค.58	Average
High Index	145.11	141.41	138.86		142.19	141.18	135.10	
Low Index	137.85	130.29	133.83		134.34	135.76	127.12	
Average	141.48	135.85	136.345	137.89	138.265	138.47	131.11	135.95

