

ที่ TAF 12/212/2013

18 ธันวาคม 2556

เรื่อง สรุปอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556

เรียน ท่านผู้สนใจและเกี่ยวข้องกับวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

ตามที่มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จะทำการจัดประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ได้ผลสรุปจากระดมสมอง ดังนี้:

ตารางที่ 1: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2556

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน					
	ม.ย.2551	พ.ค.2552	กค.2553	ต.ค.2554	ต.ค.2555	พ.ย.2556
โกดัง/โรงงาน	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	6-8% ปริมณฑล	9-12% เขตปริมณฑล (พื้นที่น้ำไม่ท่วม)	8-10% ปริมณฑล
ศูนย์การค้า	8-10% กท.ปริมณฑล	8-12% กท.ปริมณฑล	8-12% กท.ปริมณฑล	8-12% กท.ปริมณฑล	กท. CBD 12-15% กท.นอก CBD 10-12%	กท. CBD 10-12% กท.นอก CBD 8-10%
อาคารสำนักงาน	กท. CBD 7-8% กท.นอก CBD 5-6%	กท. CBD 7-10% กท.นอก CBD 5-7%	กท. CBD 7-8% กท.นอก CBD 5-7%	กท. CBD 7-8% กท.นอก CBD 6-7%	กท. CBD 7-8% กท.นอก CBD 6-7%	กท. CBD 6-8% กท.นอก CBD 5-7%
เซอวิวิส อะพาร์ตเมนต์	กท. เกรด A 8-9% กท. เกรด B 7-8%	กท. เกรด A 7-10% กท. เกรด B 6-8%	กท. เกรด A 6-8% กท. เกรด B 6-8%	กท. เกรด A 6-8% กท. เกรด B 5-7%	กท. เกรด A 7-8% กท. เกรด B 6-7%	กท. เกรด A 6-8% กท. เกรด B 5-7%
อะพาร์ตเมนต์	กท. 6-7%	กท. 6-8%	กท. 6-8%	กท. 5-7%	กท. 6-7%	กท. 5-7%
โรงแรม	กท. 8-10%	กท. 8-12%	กท. 7-8%	กท. 7-9%	กท. เกรด 4-5 ดาว 10-12% เกรด 3 ดาว 8-10%	กท. เกรด 4-5 ดาว 8-10% เกรด 3 ดาว 7-8%

ตารางที่ 1: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2556 (ต่อ)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อธิบายเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	พื้นที่เช่าโกดัง/คลังสินค้า หลังจากน้ำท่วมใหญ่ในปลายปี 2554 ทำให้ปี 2555 อยู่ในสถานการณ์ไม่ปกติ โดยพื้นที่น้ำไม่ท่วม ได้รับผลบวกอย่างมากจากการย้ายพื้นที่ รวมทั้งปัจจุบันคลังสินค้าจำนวนมากถูกใช้เพื่อเก็บรักษาข้าว ตามนโยบายรับจำนำข้าวของรัฐบาล ซึ่งอยู่ในสถานการณ์ไม่ปกติเช่นกัน แต่ในปี 2556 เริ่มมีแนวโน้มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ โดยผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็มีแนวโน้มลดลงเช่นกัน ประกอบด้วราคาที่ดินที่สูงขึ้น ทำให้ผลตอบแทนลดลง
ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ขยายตัวได้ดีในช่วงปี 2555 แต่แนวโน้มชะลอตัวลงตั้งแต่ต้นปี 2556 เนื่องจากภาวะหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น ภาวะในการผ่อนชำระต่างๆ สูงขึ้น ทำให้การใช้จ่ายชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัดในปี 2556 ไปในทิศทางเดียวกับผลตอบแทนกองทุนอสังหาริมทรัพย์ก็ลดลงเช่นกัน
อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีการพัฒนาน้อยลง เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินที่สูงมาก รวมทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่ผลตอบแทนสูงกว่า โดยเฉพาะ คอนโดมิเนียม ทำให้การพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่กระจายตัวไปยังเขตกรุงเทพฯ ด้านเหนือ ย่านพหลโยธิน รัชดาภิเษก ที่มีเส้นทางรถไฟฟ้า และราคาที่ดินต่ำกว่าครึ่งหนึ่ง ทั้งนี้โอกาสเกิดใหม่ของอุปทานที่น้อยลง จะส่งผลต่ออาคารสำนักงานที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน มีแนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงขึ้น มีโอกาสปรับค่าเช่ามากขึ้นในกลุ่มอาคารสำนักงานเก่าที่มีอยู่แล้ว แต่หากเป็นการลงทุนใหม่ได้รับผลตอบแทนต่ำ เนื่องจากที่ดินราคาสูงดังกล่าว
เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์	เช่นเดียวกับตลาดอาคารสำนักงาน เนื่องจากอุปทานใหม่โอกาสเกิดขึ้นน้อยลง เนื่องจากความไม่คุ้มค่างบราคาที่ดิน ทำให้เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (สำหรับชาวต่างชาติ) ที่มีอยู่มีแนวโน้มดีขึ้น อัตราการเข้าพักน่าจะสูงขึ้น รวมทั้งอาจปรับค่าเช่าได้ในอนาคต อีกทั้งจำนวนหนึ่ง ยังปรับให้เช่ารายวันคล้ายโรงแรม โดยเฉพาะในย่านแหล่งช้อปปิ้งสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งมีอัตราการขยายตัวสูง (จดทะเบียนโรงแรมบางส่วน)
อะพาร์ตเมนต์	ตลาดอะพาร์ตเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นในโดยเฉพาะย่านสุขุมวิท เนื่องจากอุปสงค์ค่อนข้างทรงตัว จากทิศทางการลงทุนของชาวต่างชาติ ประกอบกับมีการแข่งขันการสูง ทำให้อะพาร์ตเมนต์เก่าบางแห่งต้องเลิกกิจการ เนื่องจากค่าเช่าไม่คุ้มทุน สถานการณ์ยังคงทรงตัวต่อไป
โรงแรม	ยังคงขยายตัวได้ดี จากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวที่พบว่าภาพรวมด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีแนวโน้มขยายตัวสูง (ปี 2553 ขยายตัว 11% ปี 2554 ขยายตัว 19% ปี 2555 ขยายตัว 15.98% (22.3 ล้านคน) และปี 2556 คาดว่าจะขยายตัว 10% (24.5 ล้านคน) ทั้งนี้ธุรกิจโรงแรมมีปัจจัยเสี่ยงจากปัญหาทางการเมืองในปัจจุบัน

แนบท้ายเพิ่มเติม:-

- (1) อัตราผลตอบแทนนี้เป็นอัตราเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างไป
- (2) อัตราผลตอบแทนนี้เป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยประมาณ

(3) อัตราข้างต้นเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาด แต่การนำไปใช้ในการประเมินยังต้องพิจารณาถึงความเหมาะสม ซึ่งอาจสูงหรือต่ำกว่าอัตราตลาดได้ ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าในการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย (คู่มือฉบับเพิ่มเติม)

อนึ่ง ในการเสวนา มูลนิธิประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในบ้านเราจำนวน 22 กองทุน เพื่อเป็นข้อมูลอ้างอิงเบื้องต้นในการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนเป็นผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ที่ขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผล ซึ่งส่วนใหญ่จะมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลประมาณ 90% แสดงถึงผลตอบแทนที่จ่ายยังไม่ครอบคลุมผลตอบแทนที่แท้จริง รวมทั้งยังมีความแตกต่างไปตามประเภทของกองทุนฯ กองทุนเปิด กองทุนปิด กองทุนแบบ Freehold หรือ Leasehold (ศึกษารายละเอียดในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ <http://www.set.or.th>) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทำเลที่ตั้ง เกรดโครงการ ต้นทุนทางการเงินของโครงการ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนของกองทุนรวมฯ สามารถใช้เป็นข้อพิจารณาทางหนึ่งในการพิจารณาผลตอบแทนในเบื้องต้นที่สามารถเข้าถึงและอ้างอิงได้ จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

ตารางที่ 2: ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549-2556

ลำดับ	กองทุน	ชื่อบริษัท	จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	วันเริ่มต้นกองทุน	ประเภท	ขนาดกองทุน (US\$m)	ผู้ถือหุ้นหลัก	สัดส่วนหุ้น	ราคาเปิดขาย
1	SPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	950.00	24/11/2006	สิทธิการเช่า	279.49	Bangkok Airways	29.66%	10
2	TIF1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินเตอร์เรียล 1	90.00	29/6/2005	กรรมสิทธิ์	26.48	Govt Saving Bk	55.56%	10
3	TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	760.02	12/5/2005	กรรมสิทธิ์	223.65	Ticon Ind.Conn.	33.51%	10
4	FUTUREPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	473.32	7/12/2006	สิทธิการเช่า	139.25	Rangsit Plaza Co.	33.33%	10
5	CPNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	1,091.50	23/8/2005	สิทธิการเช่า	321.12	Central Pattana	33.33%	10
6	MJLF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟส์ไคส์	230.00	18/7/2007	สิทธิการเช่า	67.67	Major Cineplex	33.00%	10
7	BKKCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	100.00	15/3/2007	กรรมสิทธิ์	29.42	Chan Issara	33.30%	10
8	MIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีเลี่ยนเนร์	190.00	15/3/2007	กรรมสิทธิ์	55.90	Maleenont Tower	22.63%	10
9	JCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี	62.00	5/1/2007	สิทธิการเช่า	18.24	Govt Saving Bk	99.95%	10
10	QHPP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	797.00	12/12/2006	สิทธิการเช่า	234.48	Quality House	25.70%	10
11	MNIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี	138.00	11/8/2005	กรรมสิทธิ์	40.60	Nichada Property	22.91%	10
12	SIRIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ	86.50	26/9/2005	กรรมสิทธิ์	25.45	Sansiri PCL	12.91%	10
13	GOLDPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์	206.50	22/5/2007	สิทธิการเช่า	60.61	Golden Land Prop.	33.01%	10
14	TU-PF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์	104.23	12/6/2006	สิทธิการเช่า	30.66	Social Sec.Off.	76.75%	10
15	UOBAPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี อะพาร์ตเมนต์ หนึ่ง	85.00	29/10/2003	สิทธิการเช่า	25.01	Natural Park PCL	27.06%	10
16	URBNPF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา	72.00	18/10/2007	สิทธิการเช่า	21.18	Urbana Estate	33.33%	10
17	CTARAF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา	320.00	13/10/2008	สิทธิการเช่า	94.15	Central Plaza	25.00%	10
18	LUXF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชีวีตี้	196.50	9/6/2008	กรรมสิทธิ์	57.81	Pa Koh Hotel Co.	22.20%	10
19	QHOP	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอลพิทอลลิตี้	191.30	3/4/2008	สิทธิการเช่า	56.28	Quality Inn-Narula	33.33%	10
20	MNIT2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2	1,004.70	31/3/2009	กรรมสิทธิ์	295.59	Nichada Property	30.85%	10
21	MNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีลดีเนชั่นแนวเรสซิเดนซ์พินด์	107.50	19/6/2008	กรรมสิทธิ์	31.63	Nichada Property	18.60%	10
22	PFFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟร็อบเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค	52.00	20/3/2008	กรรมสิทธิ์	15.30	Govt Saving Bk	28.85%	10

ตารางที่ 2: ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549-2556 (ต่อ)

ลำดับ	กองทุน	ชื่อบริษัท	ผลตอบแทน (Dividend Yield)							ปี 2555	Dividend Yield ปี 2556	เฉลี่ย	ราคา 27พ.ย.56	Change %	ประเภท
			ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554							
1	SPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	N.A.	10.31%	12.52%	10.66%	6.26%	9.74%	6.70%	4Q	7.53%	7.53%	16.40	-2%	สนามบิน
2	TIF1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินเตอร์เรียล 1	8.42%	10.22%	8.60%	7.42%	7.47%	6.38%	4.67%	4Q	7.27%	6.27%	6.75	-11%	โรงงาน
3	TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	8.32%	7.59%	7.31%	7.77%	6.84%	7.62%	5.70%	4Q	5.28%		10.90	-4%	
4	FUTUREPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	10.09%	9.41%	11.10%	10.52%	8.76%	8.38%	7.76%	4Q	6.10%	7.19%	16.30	-8%	ศูนย์การค้า
5	CPNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	7.81%	7.99%	10.56%	9.95%	7.55%	8.03%	5.74%	4Q	7.65%		15.90	-16%	
6	MJLF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์				10.87%	8.88%	8.98%	6.63%	4Q	7.82%		12.40	-16%	
7	BKKCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	6.28%	6.55%	8.59%	7.78%	7.28%	6.37%	6.87%	4Q	5.96%	5.21%	10.10	2%	อาคารสำนักงาน
8	MIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนเนร์	7.79%	7.76%	8.08%	7.50%	7.77%	7.58%	5.06%	Y1	5.08%		18.70	4%	
9	JCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี					6.11%	5.88%	4.00%	Y1	4.60%		10.00	0%	
10	QHPP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	N.A.	7.98%	11.18%	9.51%	7.77%	7.53%	6.49%	4Q	7.96%	6.99%	9.15	-20%	อะพาร์ตเมนต์
11	MNIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี	6.07%	7.00%	7.02%	7.66%	8.96%	8.70%	4.49%	4Q	7.17%		3.20	-62%	
12	GOLDPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์	N.A.	5.06%	10.28%	9.91%	8.28%	11.59%	7.20%	Y1	5.85%		5.10	-34%	
13	TU-PF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทียูโคม เรสซิเดนซ์/เช็ลล์ คอมเพล็กซ์	N.A.	3.60%	0.43%	1.79%	0.38%	2.27%	14.69%	H	1.44%		4.38	-42%	
14	URBNPF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา				12.32%	4.80%	2.78%	2.63%	-	0.00%		3.88	-7%	
15	CTARAF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม แอร์โฮเทลในเครือเซ็นทารา				10.76%	9.51%	11.56%	8.64%	3Q	6.35%	5.95%	7.35	-28%	โรงแรมรีสอร์ต
16	LUXF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชีวีตี้				7.38%	10.00%	15.56%	9.62%	Y1	5.56%		5.40	-26%	
17	QHOP	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอเทลโฮลลิสต์				10.00%	10.16%	9.82%	8.29%	-	2.94%		6.80	-30%	
18	MNIT2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2				7.41%	8.04%	7.35%	7.72%	4Q	7.97%	8.14%	9.40	-3%	บ้านเดี่ยว
19	MNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลลิเนียมเรสซิเดนซ์พินด์				8.25%	8.27%	8.16%	7.93%	4Q	8.31%		9.60	-4%	
	เฉลี่ย		7.67%	7.21%	8.54%	8.70%	7.58%	6.93%	6.89%		5.83%				
	พิสัย		6-10%	3-10%	7-12.5%	7-12.3%	7-10.6%	2.2-15.5%	3.0-14.6%		1.4-8.3%				

สรุปภาพรวมผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมตั้งแต่ปี 2549 ถึงปัจจุบันดังนี้

- ปี 49 ผลตอบแทนเฉลี่ย 7.67% (พิสัย 6-10%)
- ปี 50 ผลตอบแทนเฉลี่ย 7.21% (พิสัย 3-10%)
- ปี 51 ผลตอบแทนเฉลี่ย 8.54% (พิสัย 7-12.5%)
- ปี 52 ผลตอบแทนเฉลี่ย 8.70% (พิสัย 7-12.3%)
- ปี 53 ผลตอบแทนเฉลี่ย 7.54% (พิสัย 7-10.6%)
- ปี 54 ผลตอบแทนเฉลี่ย 6.93% (พิสัย 2-15.9%)
- ปี 55 เฉลี่ย 6.89% (พิสัย 4.0-14.69%)
- ปี 56 เฉลี่ย 5.83% (พิสัย 1.4-8.3%)

หากพิจารณาแยกประเภทอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่า

- กลุ่มโรงงาน/คลังสินค้า (กองทุน TIF1, TFUND)
 - ปี 49 ผลตอบแทน 8.32-8.42%
 - ปี 50 ผลตอบแทน 7.59-10.22%

ปี 51 ผลตอบแทน 7.31-8.60%
ปี 52 ผลตอบแทน 7.42-7.77%
ปี 53 ผลตอบแทน 6.84-7.47%
ปี 54 ผลตอบแทน 6.38-7.62%
ปี 55 เฉลี่ย 5.19% (พิสัย 4.67-5.70%)
ปี 56 เฉลี่ย 6.27% (พิสัย 5.28-7.27%)

- กลุ่มศูนย์การค้า (กองทุน FUTUREPF, CPNRF, MJLF)

ปี 49 ผลตอบแทน 7.81-10.09%
ปี 50 ผลตอบแทน 7.99-9.41%
ปี 51 ผลตอบแทน 10.56-11.10%
ปี 52 ผลตอบแทน 9.95-10.87%
ปี 53 ผลตอบแทน 7.55-8.88%
ปี 54 ผลตอบแทน 8.03-8.98%
ปี 55 เฉลี่ย 6.71% (พิสัย 5.74-7.76%)
ปี 56 เฉลี่ย 7.19% (พิสัย 6.10-7.82%)

- กลุ่มอาคารสำนักงาน (กองทุน BKKCP, MIPF, JCP)

ปี 49 ผลตอบแทน 6.28-7.79%
ปี 50 ผลตอบแทน 6.55-7.76%
ปี 51 ผลตอบแทน 8.08-8.59%
ปี 52 ผลตอบแทน 7.50-7.78%
ปี 53 ผลตอบแทน 6.11-7.77%
ปี 54 ผลตอบแทน 4.00-7.52%
ปี 55 เฉลี่ย 5.31% (พิสัย 4.00-6.87%)
ปี 56 เฉลี่ย 5.21% (พิสัย 4.60-5.96%)

- กลุ่มเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ (กองทุน QHPF, MNIT, GOLDPF, SIRIPF, TU-PF, UOBAPF, URBNPF)

ปี 49 ผลตอบแทน 6.07-7.40%
ปี 50 ผลตอบแทน 3.09-7.98%
ปี 51 ผลตอบแทน 0.43-11.18%
ปี 52 ผลตอบแทน 7.37-12.32%
ปี 53 ผลตอบแทน 6.36-7.56%
ปี 54 ผลตอบแทน 6.38-7.62%
ปี 55 เฉลี่ย 7.10% (พิสัย 2.63-14.69%)
ปี 56 เฉลี่ย 6.99% (พิสัย 1.44-7.96%)

- **กลุ่มโรงแรม รีสอร์ท** (กองทุน CTARAF, LUXF, QHOP)

ปี 52 ผลตอบแทน 7.38-10.76%

ปี 52 ผลตอบแทน 7.42-7.77%

ปี 53 ผลตอบแทน 9.51-10.16%

ปี 54 ผลตอบแทน 9.82-15.56%

ปี 55 เฉลี่ย 8.85% (พิสัย 8.64-9.626%)

ปี 56 เฉลี่ย 5.95% (พิสัย 2.94-6.35%)

นอกจากนี้การเสวนายังได้พิจารณาถึง ผลการสำรวจอัตราผลตอบแทนและอัตรารีดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดย “สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์” ที่ได้ทำการการเผยแพร่เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2553 แสดงผลการสำรวจดังนี้ (ศึกษาเพิ่มเติมใน เว็บไซต์สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ www.tva.or.th)

ตารางที่ 3 ผลการสำรวจอัตราผลตอบแทนและอัตรารีดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเภทธุรกิจ	ทำเล	สิทธิการเช่า – LH		กรรมสิทธิ์ - FH	
		อัตรารีดลด	อัตราผลตอบแทน	อัตรารีดลด	อัตราผลตอบแทน
โรงแรม	ชั้นดี	12-13%	-	10-11%	7.0-8.0%
	ลำดับรอง	-	-	12-13%	8.0-9.0%
สำนักงาน	ชั้นดี	12-14%	-	10-11%	5.0-6.0%
	ลำดับรอง	-	-	11-13%	6.0-8.0%
โรงงานอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรม	-	-	12-13%	8.0-9.0%
ศูนย์กระจายสินค้า	ทางหลวง	-	-	11-12%	9.0-10%

(ที่มา: สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ www.tva.or.th)

มูลนิธิขอขอบพระคุณบุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ให้การสนับสนุนการจัดทำอัตราผลตอบแทนนี้
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและโปรดเผยแพร่เพื่อการใช้ประโยชน์ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



ดร. โสภณ พรโชคชัย

ประธานกรรมการบริหาร

ฝ่ายประสานงาน:

นางสาวนงลักษณ์ จตุเทน

เลขานุการมูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 ต่อ 109