

ที่ TAF 03/209/58

15 มกราคม 2558

เรื่อง สรุปอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2557

เรียน ท่านผู้สนใจและเกี่ยวข้องกับวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

ตามที่มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้มอบหมายให้ อ.วสันต์ คงจันทร์ กรรมการอำนวยการของมูลนิธิ เป็นประธานคณะทำงานจัดทำอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2557 ข้างต้น บัดนี้ อ.วสันต์และคณะทำงานได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยแล้ว มูลนิธิจึงขอประกาศใช้อัตราผลตอบแทนฯ ณ เดือนธันวาคม 2557 ดังนี้:

ตารางที่ 1: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ณ เดือนธันวาคม 2557

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน						
	เม.ย.2551	พ.ค.2552	กค.2553	ต.ค.2554	ต.ค.2555	พ.ย.2556	ธ.ค.2557
โกดัง/โรงงาน	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	6-8% ปริมณฑล	9-12% เขตปริมณฑล (พื้นที่น้ำไม่ท่วม)	8-10% ปริมณฑล	8-11% ปริมณฑล
ศูนย์การค้า	8-10% กทม. ปริมณฑล	8-12% กทม. ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	กทม.CBD 12-15% กทม.นอก CBD 10-12%	กทม.CBD 10-12% กทม.นอก CBD 8-10%	กทม.CBD 8-10% กทม.นอก CBD 7-9%
อาคารสำนักงาน	กทม.CBD 7-8% กทม.นอก CBD 5-6%	กทม.CBD 7-10% กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.CBD 7-8% กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.CBD 7-8% กทม.นอก CBD 6-7%	กทม.CBD 7-8% กทม.นอก CBD 6-7%	กทม.CBD 6-8% กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.CBD 6-8% กทม.นอก CBD 5-7%
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	กทม. เกรด A 8-9% กทม. เกรด B 7-8%	กทม. เกรด A 7-10% กทม. เกรด B 6-8%	กทม. เกรด A 6-8% กทม. เกรด B 6-8%	กทม. เกรด A 6-8% กทม. เกรด B 5-7%	กทม. เกรด A 7-8% กทม. เกรด B 6-7%	กทม. เกรด A 6-8% กทม. เกรด B 5-7%	กทม. เกรด A 6-8% กทม. เกรด B 5-7%
อพาร์ทเมนต์	กทม. 6-7%	กทม. 6-8%	กทม. 6-8%	กทม. 5-7%	กทม. 6-7%	กทม. 5-7%	กทม. 5-7%
โรงแรม	กทม. 8-10%	กทม. 8-12%	กทม. 7-8%	กทม. 7-9%	กทม. เกรด 4-5 ดาว 10-12% เกรด 3 ดาว 8-10%	กทม. เกรด 4-5 ดาว 8-10% เกรด 3 ดาว 7-8%	กทม. เกรด 4-5 ดาว 7-9% เกรด 3 ดาว 6-8%

ตารางที่ 1: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ณ ธันวาคม 2557 (ต่อ)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อธิบายเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	พื้นที่เช่าโกดัง/คลังสินค้า หลังจากน้ำท่วมใหญ่ในปลายปี 2554 ทำให้ปี 2555 อยู่ในสถานการณ์ไม่ปกติ ปรับตัวดีขึ้นในปี 2556 ต่อเนื่องปี 2557 ผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น อย่างเห็นได้ชัด
ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ขยายตัวได้ดีในช่วงปี 2555 แต่ชะลอตัวลงตั้งแต่ต้นปี 2556 ต่อเนื่องถึงปี 2557 เนื่องจากเศรษฐกิจที่ซบเซา ภาวะหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น ทำให้การใช้จ่ายชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด ทิศทางเดียวกับผลตอบแทนกองทุนอสังหาริมทรัพย์ มีแนวโน้มลดลงอย่างเห็นได้ชัด
อาคารสำนักงาน	ตลาดอาคารสำนักงาน แม้ว่าในช่วง 10 กว่าปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มซบเซา อัตราผลตอบแทนลดลงต่อเนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินในย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวสูงขึ้นมาก สำหรับการพัฒนาใหม่ อย่างไรก็ตาม สำหรับอาคารสำนักงานเดิมที่มีอยู่ปัจจุบันมีอัตราการเช่าสูงขึ้นมากบางแห่งกว่า 90% เนื่องจากแทบไม่มีอุปทานใหม่ (เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินสูงไม่คุ้มค่าการลงทุน) ทำให้อาคารเดิมที่มีอยู่แนวโน้มที่ดีขึ้นในปีต่อๆ ไป โดยเฉพาะในย่านใจกลางเมือง
เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์	ตลาดที่มีความสัมพันธ์กับตลาดอาคารสำนักงาน เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (สำหรับชาวต่างชาติ) ในปี 2557 ผลตอบแทนปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งอาจปรับค่าเช่าได้ในอนาคต อีกทั้งจำนวนหนึ่ง ยังปรับให้เช่ารายวันคล้ายโรงแรม โดยเฉพาะในย่านแหล่งช้อปปิ้งสำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งมีอัตราการขยายตัวสูง (จดทะเบียนโรงแรมบางส่วน)
อะพาร์ตเมนต์	ตลาดอะพาร์ตเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นไป โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท เนื่องจากอุปสงค์ค่อนข้างทรงตัว จากทิศทางการลงทุนของชาวต่างชาติ ประกอบกับมีการแข่งขันการสูงมีอุปทานในตลาดมาก ยังต้องใช้เวลาในการดูดซับ
โรงแรม	ในปี 2557 มีแนวโน้มชะลอตัวลงตามภาวะการท่องเที่ยวโดยรวม (ปี 2553 ขยายตัว 11% ปี 2554 ขยายตัว 19% ปี 2555 ขยายตัว 15.98% (22.3 ล้านคน) และปี 2556 คาดว่าจะขยายตัว 10% (24.5 ล้านคน) ปี 2557 (24.0 ล้านคน) ลดลง 6.6%

แนบท้ายเพิ่มเติม:-

- (1) อัตราผลตอบแทนนี้เป็นอัตราเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างกันไป
- (2) อัตราผลตอบแทนนี้เป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยประมาณ
- (3) อัตราข้างต้นเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาด แต่การนำไปใช้ในการประเมินยังต้องพิจารณาถึงความเหมาะสม ซึ่งอาจสูงหรือต่ำกว่าอัตราตลาดได้ ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าในการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย (ดูอธิบายเพิ่มเติม)

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

อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนของกองทุนรวมฯ สามารถใช้เป็นข้อพิจารณาทางหนึ่งในการพิจารณาผลตอบแทนในเบื้องต้นที่สามารถเข้าถึงและอ้างอิงได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

ตารางที่ 2: ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549-2557

ลำดับ	กองทุน	ชื่อบริษัท	จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	วันเริ่มต้นกองทุน	ประเภท	ขนาดกองทุน (US\$mn)	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 โลฟิสไตส์	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	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีลเลียนแนร์	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	QHFP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	797.00	12/12/2006	สิทธิการเช่า	234.48	Quality House	25.70%	10
11	MNIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟพี-นิชดาธานี	138.00	11/8/2005	กรรมสิทธิ์	40.60	Nichada Property	22.91%	10
12	GOLDFP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์	206.50	22/5/2007	สิทธิการเช่า	60.61	Golden Land Prop.	33.01%	10
13	TU-PF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโตน เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	104.23	12/6/2006	สิทธิการเช่า	30.66	Social Sec.Off.	76.75%	10
14	URBNPF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา	72.00	18/10/2007	สิทธิการเช่า	21.18	Urbana Estate	33.33%	10
15	CTARAF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา	320.00	13/10/2008	สิทธิการเช่า	94.15	Central Plaza	25.00%	10
16	LUXF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซีวีวี	196.50	9/6/2008	กรรมสิทธิ์	57.81	Pa Koh Hotel Co.	22.20%	10
17	QHOP	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอลดีเทลลิสต์	191.30	3/4/2008	สิทธิการเช่า	56.28	Quality Inn-Narula	33.33%	10
18	MNIT2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2	1,004.70	31/3/2009	กรรมสิทธิ์	295.59	Nichada Property	30.85%	10
19	MNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีลลิเดนซ์แวนเวสซิเดนซ์พินด์	107.50	19/6/2008	กรรมสิทธิ์	31.63	Nichada Property	18.60%	10

ตารางที่ 2: ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549-2557 (ต่อ)

ลำดับ	กองทุน	ผลตอบแทน (Dividend Yield)										เฉลี่ย	ราคา	Change	ประเภท
		ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ชด. 57				
1	SPF	N.A.	10.31%	12.52%	10.66%	6.26%	9.74%	6.70%	7.53%	7.23%	7.23%	17.30	5%	สนามบิน	
2	TIF1	8.42%	10.22%	8.60%	7.42%	7.47%	6.38%	4.67%	7.27%	8.30%	7.81%	7.00	4%	โรงงาน	
3	TFUND	8.32%	7.59%	7.31%	7.77%	6.84%	7.62%	5.70%	5.28%	7.31%		10.40	-5%		
4	FUTUREPF	10.09%	9.41%	11.10%	10.52%	8.76%	8.38%	7.76%	6.10%	6.96%	6.45%	17.00	4%	ศูนย์การค้า	
5	CPNRF	7.81%	7.99%	10.56%	9.95%	7.55%	8.03%	5.74%	7.65%	4.29%		16.10	1%		
6	MJLF				10.87%	8.88%	8.98%	6.63%	7.82%	8.11%		12.20	-2%		
7	BKKCP	6.28%	6.55%	8.59%	7.78%	7.28%	6.37%	6.87%	5.96%	6.17%	4.59%	9.75	-3%	อาคารสำนักงาน	
8	MIPF	7.79%	7.76%	8.08%	7.50%	7.77%	7.58%	5.06%	5.08%	5.19%		18.50	-1%		
9	JCP					6.11%	5.88%	4.00%	4.60%	2.40%		10.00	0%		
10	QHFP	N.A.	7.98%	11.18%	9.51%	7.77%	7.53%	6.49%	7.96%	7.85%	7.61%	9.25	1%	อะพาร์ตเมนต์	
11	MNIT	6.07%	7.00%	7.02%	7.66%	8.96%	8.70%	4.49%	7.17%	9.08%		3.00	-6%		
12	GOLDFP	N.A.	5.06%	10.28%	9.91%	8.28%	11.59%	7.20%	5.85%	5.91%		5.35	5%		
13	TU-PF	N.A.	3.60%	0.43%	1.79%	0.38%	2.27%	14.69%	1.44%	0.00%		2.20	-50%		
14	URBNPF				12.32%	4.80%	2.78%	2.63%	0.00%	0.00%		5.15	33%		
15	CTARAF				10.76%	9.51%	11.56%	8.64%	6.35%	4.75%	5.43%	3.96	-46%	โรงแรมรีสอร์ท	
16	LUXF				7.38%	10.00%	15.56%	9.62%	5.56%	6.10%		5.10	-6%		
17	QHOP				10.00%	10.16%	9.82%	8.29%	2.94%	5.24%		3.82	-44%		
18	MNIT2				7.41%	8.04%	7.35%	7.72%	7.97%	6.70%	6.80%	8.25	-12%	บ้านเดี่ยว	
19	MNRF				8.25%	8.27%	8.16%	7.93%	8.31%	6.90%		8.55	-11%		
	เฉลี่ย	7.67%	7.21%	8.54%	8.70%	7.58%	6.93%	6.89%	5.83%	5.71%					
	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%	2.4-9.08%					

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%)
- ปี 57 เฉลี่ย 5.71% (พิสัย 2.4-9.08%)

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%)
 - ปี 57 เฉลี่ย 7.81% (พิสัย 7.31-8.30%)
- 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%)
 - ปี 57 เฉลี่ย 6.45% (พิสัย 4.29-8.11%)

- 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%)
 - ปี 57 เฉลี่ย 4.59% (พิสัย 2.40-6.17%)
- 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 7.61% (พิสัย 5.91-9.08%)
- 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%)
 - ปี 57 เฉลี่ย 5.43% (พิสัย 4.75-6.10%)

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

ตารางที่ 3 ผลการสำรวจอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเภทธุรกิจ	ทำเล	สิทธิการเช่า – LH		กรรมสิทธิ์ - FH	
		อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน	อัตราคิดลด	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: สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย www.tva.or.th)

มูลนิธิขอขอบพระคุณ อ.วสันต์ คงจันทร์ กรรมการอำนวยการและประธานคณะทำงาน คณะบุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ให้การสนับสนุนการจัดทำอัตราผลตอบแทนนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและโปรดเผยแพร่เพื่อการใช้ประโยชน์ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



ดร. โสภณ พรโชคชัย
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายประสานงาน:

นางสาวนงลักษณ์ จตุเทน

เลขานุการมูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 ต่อ 109