

ที่ TAF 12/232/58

25 ธันวาคม 2558

เรื่อง สรุปอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2558

เรียน ท่านผู้สนใจและเกี่ยวข้องกับวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

ตามที่มีมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้มอบหมายให้ อ.วสันต์ คงจันทร์ กรรมการอำนวยการของมูลนิธิ เป็นประธานคณะทำงานจัดทำอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2558 ข้างต้น คณะทำงานได้จัดประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558 บัดนี้ อ.วสันต์ และคณะทำงานได้จัดทำและสรุปเสร็จเรียบร้อยแล้ว มูลนิธิจึงขอประกาศใช้อัตราผลตอบแทนฯ ณ เดือน ธันวาคม 2558 ดังนี้:

ตารางที่ 1: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2558

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน							
	เม.ย.2551	พ.ค.2552	กค.2553	ต.ค.2554	ต.ค.2555	พ.ย.2556	ธ.ค.2557	ธค.2558
โกดัง/โรงงาน	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	6-8% ปริมณฑล	9-12% เขตปริมณฑล (พื้นที่น้ำไม่ท่วม)	8-10% ปริมณฑล	8-11% ปริมณฑล	7-10% 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%	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%	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%	กทม. เกรด A 6-8% กทม. เกรด B 6-7%
อพาร์ทเมนต์	กทม. 6-7%	กทม. 6-8%	กทม. 6-8%	กทม. 5-7%	กทม. 6-7%	กทม. 5-7%	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%	กทม. เกรด 4-5 ดาว 8-10% เกรด 3 ดาว 7-9%

ตารางที่ 1: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2556 (ต่อ)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อธิบายเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	พื้นที่เช่าโกดัง/คลังสินค้า หลังจากน้ำท่วมใหญ่ในปลายปี 2554 ทำให้ปี 2555 อยู่ในสถานการณ์ไม่ปกติปรับตัวดีขึ้นในปี 2556 ต่อเนื่องปี 2557 ผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น อย่างเห็นได้ชัด อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 ผลตอบแทนเริ่มลดลงจากต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น
ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะลดตัวมาตั้งแต่ปี 2557 ต่อเนื่องถึงปี 2558 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ภาวหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น ทำให้การใช้จ่ายชะลอตัวลง ผลตอบแทนค่อนข้างใกล้เคียงกับปี 2557
อาคารสำนักงาน	ตลาดอาคารสำนักงาน แม้ว่าในช่วง 10 กว่าปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มซบเซา อัตราผลตอบแทนลดลงต่อเนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินในย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวสูงขึ้นมาก สำหรับการพัฒนาใหม่ อย่างไรก็ตาม สำหรับอาคารสำนักงานเดิมที่มีอยู่ปัจจุบันมีอัตราการเช่าสูงขึ้นมากโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองส่วนใหญ่มีอัตราการเช่ากว่า 95% เนื่องจากมีอุปทานใหม่น้อย (เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินสูงไม่คุ้มค่าการลงทุน) ทำให้อาคารเดิมที่มีอยู่แนวโน้มปรับค่าเช่าในระยะต่อไปคาดว่าในอนาคตผลตอบแทนจะสูงขึ้นจากการปรับค่าเช่า อีกทั้งยังมีการเปิด AEC คาดว่า จะทำให้ความต้องการอาคารสำนักงานเกรดเอเพิ่มมากขึ้น บางอาคารเริ่มมีการปรับปรุงอาคารเพื่อปรับค่าเช่า ส่วนอาคารสำนักงานในเขตรอบนอก สถานการณ์ค่อนข้างคงที่
เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์	ตลาดที่มีความสัมพันธ์กับตลาดอาคารสำนักงาน เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (สำหรับชาวต่างชาติ) ในปี 2557 - 2558 ผลตอบแทนยังทรงตัว แต่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากการปรับค่าเช่าในอนาคต อีกทั้งยังมีการเปิด AEC คาดว่า จะทำให้ความต้องการเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน และมีการปรับสินค้าเป็นห้องพักให้เช่ารายวันคล้ายโรงแรมรองรับการท่องเที่ยวที่ขยายตัวสูงในปี 2558 (บางแห่งจดทะเบียนโรงแรมบางส่วน) โดยเฉพาะในย่านแหล่งช้อปปิ้งสำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ เช่น ปทุมวัน ราชประสงค์
อะพาร์ตเมนต์	ตลาดอะพาร์ตเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นในโดยเฉพาะย่านสุขุมวิทมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นคล้ายเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ จากทิศทางการลงทุนของชาวต่างชาติจากการเปิด AEC เช่นกัน
โรงแรม	ในปี 2557 ชะลอตัวลงตามภาวะการท่องเที่ยวโดยรวม (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% ปี 2558 คาดว่านักท่องเที่ยวประมาณ 28.00 ล้านบาท ทำให้กลับมา มีผลตอบแทนสูงขึ้น

แนบท้ายเพิ่มเติม:-

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

หนึ่ง ในการเสวนา มูลนิธิประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในบ้านเราจำนวน 22 กองทุน เพื่อเป็นข้อมูลอ้างอิงเบื้องต้นในการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ อย่างไรก็ดีตาม 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 2549-2558

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	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1	90.00	29/6/2005	กรรมสิทธิ์	26.48	Gov't 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 ริเทล โกรท	1,091.50	23/8/2005	สิทธิการเช่า	321.12	Central Pattana	33.33%	10
6	MJLF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์	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	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนเนร์	190.00	15/3/2007	กรรมสิทธิ์	55.90	Maleenont Tower	22.63%	10
10	QHPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	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
15	CTARAF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา	320.00	13/10/2008	สิทธิการเช่า	94.15	Central Plaza	25.00%	10
16	LUXF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชีวีตี้	196.50	9/6/2008	กรรมสิทธิ์	57.81	Pa Koh Hotel Co.	22.20%	10
18	MNIT2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2	1,004.70	31/3/2009	กรรมสิทธิ์	295.59	Nichada Property	30.85%	10
19	MNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลดีเนชั่นแนวเรสซิเดนซ์พินด์	107.50	19/6/2008	กรรมสิทธิ์	31.63	Nichada Property	18.60%	10

ตารางที่ 2: ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549-2558 (ต่อ)

ลำดับ	กองทุน	ผลตอบแทน (Dividend Yield)												ประเภท
		ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	เฉลี่ย	ปี 2558	เฉลี่ย	
1	SPF	N.A.	10.31%	12.52%	10.66%	6.26%	9.74%	6.70%	7.53%	7.23%	7.23%	6.28%	6.28%	สนามบิน
2	TIF1	8.42%	10.22%	8.60%	7.42%	7.47%	6.38%	4.67%	7.27%	8.30%	7.81%	7.43%	7.03%	โรงงาน
3	TFUND	8.32%	7.59%	7.31%	7.77%	6.84%	7.62%	5.70%	5.28%	7.31%		6.62%		
4	FUTUREPF	10.09%	9.41%	11.10%	10.52%	8.76%	8.38%	7.76%	6.10%	6.96%	6.45%	6.34%	6.48%	ศูนย์การค้า
5	CPNRF	7.81%	7.99%	10.56%	9.95%	7.55%	8.03%	5.74%	7.65%	4.29%		5.57%		
6	MJLF				10.87%	8.88%	8.98%	6.63%	7.82%	8.11%		7.54%		
7	BKKCP	6.28%	6.55%	8.59%	7.78%	7.28%	6.37%	6.87%	5.96%	6.17%	4.59%	5.98%	4.38%	อาคารสำนักงาน
8	MIPF	7.79%	7.76%	8.08%	7.50%	7.77%	7.58%	5.06%	5.08%	5.19%		5.25%		
10	QHPF	N.A.	7.98%	11.18%	9.51%	7.77%	7.53%	6.49%	7.96%	7.85%	7.61%	7.22%	6.69%	เซอวิส
11	MNIT	6.07%	7.00%	7.02%	7.66%	8.96%	8.70%	4.49%	7.17%	9.08%		6.16%		อพาร์ทเมนต์
15	CTARAF				10.76%	9.51%	11.56%	8.64%	6.35%	4.75%	5.43%	8.20%	7.18%	โรงแรมรีสอร์ท
16	LUXF				7.38%	10.00%	15.56%	9.62%	5.56%	6.10%		6.16%		
18	MNIT2				7.41%	8.04%	7.35%	7.72%	7.97%	6.70%	6.80%	8.84%	11.80%	บ้านเดี่ยว
19	MNRF				8.25%	8.27%	8.16%	7.93%	8.31%	6.90%		14.76%		

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

มูลนิธิขอขอบพระคุณบุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ให้การสนับสนุนการจัดทำอัตราผลตอบแทนนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและโปรดเผยแพร่เพื่อการใช้ประโยชน์ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



ดร.โสภณ พรโชคชัย

ประธานกรรมการบริหาร

ฝ่ายประสานงาน:

นางสาวนงลักษณ์ จตุเทน

เลขานุการมูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 ต่อ 109