



ที่ TAF 01/209/2560

22 มกราคม 2560

เรื่อง สรุปลัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2559

เรียน ท่านผู้สนใจและเกี่ยวข้องกับวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

ตามทีมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้มอบหมายให้ อ.วสันต์ คงจันทร์ กรรมการของมูลนิธิฯ เป็นประธานคณะทำงานจัดทำอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2559 ข้างต้น คณะทำงานได้จัดประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนเมื่อวันอังคารที่ 20 ธันวาคม 2559 เวลา 13:00-17:00 น. ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย บัดนี้ อ.วสันต์ และคณะทำงาน ได้จัดทำและสรุปลเสร็จเรียบร้อยแล้ว มูลนิธิฯ จึงขอประกาศใช้อัตราผลตอบแทนฯ ณ เดือนธันวาคม 2559 ดังนี้:

ตารางที่ 1: สรุปลผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2559

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน								
	เม.ย. 2551	พ.ค.2552	กค.2553	ต.ค.2554	ต.ค.2555	พ.ย.2556	ธ.ค.2557	ธค.2558	ธค.2559
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	6-8% 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%	กทม.CBD 8-10.5% 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%	กทม.CBD 6-8% กทม.นอก CBD 6-7%
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%	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%	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%	กทม. เกรด 4-5 ดาว 8-10% เกรด 3 ดาว 6-8%

ตารางที่ 1: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2559 (ต่อ)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อธิบายเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	พื้นที่เช่าโกดัง/คลังสินค้า หลังจากน้ำท่วมใหญ่ในปลายปี 2554 ทำให้ปี 2555 อยู่ในสถานการณ์ไม่ปกติปรับตัวดีขึ้นในปี 2556 ต่อเนื่องปี 2557 ผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น อย่างเห็นได้ชัด อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 ผลตอบแทนเริ่มลดลงจากต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น ต่อเนื่องถึงปี 2559 ที่อุปทานเริ่มมากขึ้น และอุปสงค์ไม่เพิ่มขึ้น (จากการไม่ขยายตัวของภาคส่งออกของประเทศ) ทำให้อัตราผลตอบแทนลดลง
ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะลดตัวมาตั้งแต่ปี 2557 ต่อเนื่องถึงปี 2558 เนื่องจากเศรษฐกิจที่ซบเซา ภาวะหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น ทำให้การใช้จ่ายชะลอตัวลง ในปี 2559 ด้านอุปทานผู้ประกอบการชะลอการลงทุนโครงการใหม่ แต่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน มีการขยายตัวจากการจับจ่ายใช้สอยของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่วนนอกเขตซีบีดี ยังคงค่อนข้างทรงตัว
อาคารสำนักงาน	ตลาดอาคารสำนักงาน แม้ว่าในช่วง 10 กว่าปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มซบเซา อัตราผลตอบแทนลดลงต่อเนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินในย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวสูงขึ้นมากสำหรับการพัฒนาใหม่ อย่างไรก็ตาม สำหรับอาคารสำนักงานเดิมที่มีอยู่ปัจจุบันมีอัตราการเช่าสูงขึ้นมากโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองส่วนใหญ่มีอัตราการเช่ากว่า 95% เนื่องจากมีอุปทานใหม่น้อย (เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินสูงไม่คุ้มค่าการลงทุน) ทำให้อาคารเดิมที่มีอยู่แนวโน้มปรับค่าเช่าในระยะต่อไปคาดว่าในอนาคตผลตอบแทนจะสูงขึ้นจากการปรับค่าเช่า อีกทั้งยังมีการเปิด AEC คาดว่าจะทำให้ความต้องการอาคารสำนักงานเกรดเอเพิ่มมากขึ้น บางอาคารเริ่มมีการปรับปรุงอาคารเพื่อปรับค่าเช่า ส่วนอาคารสำนักงานในเขตรอบนอก สถานการณ์ปรับตัวดีขึ้นจากที่ในเขตชั้นในค่อนข้างเต็ม เริ่มมีการปรับค่าเช่าและมีอุปสงค์เพิ่มขึ้น
เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์	ตลาดที่มีความสัมพันธ์กับตลาดอาคารสำนักงาน เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (สำหรับชาวต่างชาติ) ในปี 2557 - 2558 ผลตอบแทนยังทรงตัว แต่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากการปรับค่าเช่าในอนาคต อีกทั้งยังมีการเปิด AEC คาดว่าจะทำให้ความต้องการเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน และมีการปรับสินค้าเป็นห้องพักให้เช่ารายวันคล้ายโรงแรมรองรับการท่องเที่ยวที่ขยายตัวสูงในปี 2558 ต่อเนื่องปี 2559 (บางแห่งจัดทะเบียนโรงแรมบางส่วน) โดยเฉพาะในย่านแหล่งช้อปปิ้งสำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ เช่น ปทุมวัน ราชประสงค์
อะพาร์ตเมนต์	ตลาดอะพาร์ตเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน โดยเฉพาะย่านสุขุมวิทมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นคล้ายเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ จากทิศทางการลงทุนของชาวต่างชาติจากการเปิด AEC เช่นกัน ส่วนตลาดอะพาร์ตเมนต์กลุ่มคนไทยทั่วไป สถานการณ์ค่อนข้างลดลง จากการขยายตัวของคอนโดมิเนียม
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 นักท่องเที่ยวประมาณ 28.00 ล้านบาท ปี 2559 ขยายตัวต่อเนื่องนักท่องเที่ยวประมาณ 30 ล้านคน อย่างไรก็ตาม กลุ่มโรงแรม 3 ดาวได้รับผลกระทบจากการจัดการกับทัวร์ศูนย์เหรียญจากจีน และความโตเกินขีดความสามารถของคนไทยในช่วงปลายปี แต่กลุ่ม 4-5 ดาวยังคงขยายตัวได้ดี

แนบท้ายเพิ่มเติม:-

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

อนึ่ง ในการเสวนา มูลนิธิประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในบ้านเราจำนวน 19 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 เกรดโครงการ ต้นทุนทางการเงินของโครงการ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนของกองทุนรวมฯ สามารถใช้เป็นข้อพิจารณาทางหนึ่งในการพิจารณาผลตอบแทนเบื้องต้นที่สามารถเข้าถึงและอ้างอิงได้ จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

ตารางที่ 2: ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558-2559

ลำดับ	กองทุน	ชื่อบริษัท	ราคาเปิดขาย	ราคา 58	ราคา 59	Change %	ประเภท	ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
1	SPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามเป็นสมัย	10	19.90	25.25	27%	สนามบิน	สนามบินเกาะสมุย
2	TIF1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินเตอร์เรียล 1	10	7.30	7.90	8%	โรงงาน	ที่ดินและโรงงานอุตสาหกรรม 26 โรง ในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมสวนอุตสาหกรรม รวม 6 แห่ง 84 โรงงาน ใน 8 นิคมอุตสาหกรรม
3	TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	10	10.60	9.95	-6%		
4	FUTUREPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	10	20.00	22.80	14%	ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
5	CPNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	10	17.10	19.70	15%	ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 พระราม 3
6	MJLF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โดฟัสโตล	10	13.10	14.80	13%		ศูนย์การค้า กรุงเทพฯ "เมเจอร์ รัชโยธิน + รังสิต"
7	BKKCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	10	9.50	10.20	7%	อาคารสำนักงาน	ห้องชุดสำนักงานและพาณิชย์กรรม อาคารพาณิชย์ระ ทาวเวอร์ สิลม และถนนเพชรฯ
8	MIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิดเดิลแมนน์	10	20.00	20.80	4%	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงาน ย่านพระรามที่ 4 (มาลินนท์ ทาวเวอร์ อาคารโปรดักชั่น เฮาส์)
9	JCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี	10	10.00	10.00	0%		JC Kevin Tower อาคารสำนักงาน ถนนนราธิวาสฯ
10	QHFP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	10	10.30	11.50	12%	อะพาร์ตเมนต์	เซอวิส อะพาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงาน เซต CBD
11	MNIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอพี-นิชดาธานี	10	2.78	2.00	-28%		เซอวิส อะพาร์ตเมนต์ ในโครงการนิชดาธานี นนทบุรี
15	CTARAF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอพี-นิชดาธานี	10	3.76	4.58	22%	โรงแรมรีสอร์ท	รีสอร์ท เกาะสมุย "เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย"
16	LUXF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์	10	6.05	6.75	12%		โรงแรม-รีสอร์ท เกาะยาวน้อย ชิกเนสส์ ไฮด์อะเวย์
18	MNIT2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2	10	7.80	5.80	-26%	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว ถนนสามัคคี นนทบุรี
19	MNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลนเนียมเวสต์เดนมาร์ก	10	4.96	3.90	-21%		ที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ห้องชุด ในนิชดาธานี นนทบุรี+ชลบุรี

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: สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย www.tva.or.th)

มูลนิธิขอขอบพระคุณบุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ให้การสนับสนุนการจัดทำอัตราผลตอบแทนนี้ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและโปรดเผยแพร่เพื่อการใช้ประโยชน์ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



ดร.โสภณ พรโชคชัย
ประธานกรรมการบริหาร

ฝ่ายประสานงาน:

นางสาวนงลักษณ์ จตุเทิน

เลขานุการมูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 ต่อ 109