

ที่ TAF 01/231/2561

25 มกราคม 2561

เรื่อง สรุปอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2560

เรียน ท่านผู้สนใจและเกี่ยวข้องกับวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

ตามที่มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้มอบหมายให้ อ.วสันต์ คงจันทร์ กรรมการของมูลนิธิฯ เป็นประธานคณะทำงานจัดทำอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2560 ข้างต้น คณะทำงานได้จัดประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนเมื่อวันศุกร์ที่ 22 ธันวาคม 2560 เวลา 13:00-17:00 น. ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย บัดนี้ อ.วสันต์ และคณะทำงาน ได้จัดทำและสรุปเสร็จเรียบร้อยแล้ว มูลนิธิฯ จึงขอประกาศใช้อัตราผลตอบแทนฯ ดังนี้:

ตารางที่ 1: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2560

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน									
	เม.ย.-51	พ.ค.-52	กค.2553	ต.ค.-54	ต.ค.-55	พ.ย.-56	ธ.ค.-57	ธค.2558	ธค.2559	ธค.2560
โกดัง/โรงงาน	ปริมณฑล 7-10%	ปริมณฑล 7-10%	ปริมณฑล 7-10%	ปริมณฑล 6-8%	ปริมณฑล 9-12% (พื้นที่น้ำไม่ท่วม)	ปริมณฑล 8-10%	ปริมณฑล 8-11%	ปริมณฑล 7-10%	ปริมณฑล 6-8%	ปริมณฑล 6-8%
ศูนย์การค้า	กทม. ปริมณฑล 8-10%	กทม. ปริมณฑล 8-12%	กทม. ปริมณฑล 8-12%	กทม. ปริมณฑล 8-12%	กทม.CBD 12-15%	กทม.CBD 10-12%	กทม.CBD 8-10%	กทม.CBD 8-10%	กทม.CBD 8-10.5%	กทม.CBD 8-9%
					กทม.นอก CBD 10-12%	กทม.นอก CBD 8-10%	กทม.นอก CBD 7-9%	กทม.นอก CBD 7-9%	กทม.นอก CBD 7-9%	กทม.นอก CBD 7-8%
อาคารสำนักงาน	กทม.CBD 7-8%	กทม.CBD 7-10%	กทม.CBD 7-8%	กทม.CBD 7-8%	กทม.CBD 7-8%	กทม.CBD 6-8%	กทม.CBD 6-8%	กทม.CBD 6-8%	กทม.CBD 6-8%	กทม.CBD 6-8%
	กทม.นอก CBD 5-6%	กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.นอก CBD 6-7%	กทม.นอก CBD 6-7%	กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.นอก CBD 6-7%	กทม.นอก CBD 6-7%
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	กทม.เกรด A 8-9%	กทม.เกรด A 7-10%	กทม.เกรด A 6-8%	กทม.เกรด A 6-8%	กทม.เกรด A 7-8%	กทม.เกรด A 6-8%	กทม.เกรด A 6-8%	กทม.เกรด A 6-8%	กทม.เกรด A 6-8%	กทม.เกรด A 6-8%
	กทม.เกรด B 7-8%	กทม.เกรด B 6-8%	กทม.เกรด B 6-8%	กทม.เกรด B 5-7%	กทม.เกรด B 6-7%	กทม.เกรด B 5-7%	กทม.เกรด B 5-7%	กทม.เกรด B 6-7%	กทม.เกรด B 6-7%	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%	กทม. 5-6%
โรงแรม	กทม. 8-10%	กทม. 8-12%	กทม. 7-8%	กทม. 7-9%	กทม.	กทม.	กทม.	กทม.	กทม.	กทม.
					เกรด 4-5 ดาว 10-12%	เกรด 4-5 ดาว 8-10%	เกรด 4-5 ดาว 7-9%	เกรด 4-5 ดาว 8-10%	เกรด 4-5 ดาว 8-10%	เกรด 4-5 ดาว 8-10%
					เกรด 3 ดาว 8-10%	เกรด 3 ดาว 7-8%	เกรด 3 ดาว 6-8%	เกรด 3 ดาว 7-9%	เกรด 3 ดาว 6-8%	เกรด 3 ดาว 6-8%

ตารางที่ 1: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2560 (ต่อ)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อธิบายเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	หลังจากน้ำท่วมใหญ่ในปลายปี 2554 ทำให้ปี 2555 อยู่ในสถานการณ์ไม่ปกติ ปรับตัวดีขึ้นในปี 2556 ต่อเนื่องปี 2557 อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 ผลตอบแทนเริ่มลดลงจากต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น ต่อเนื่องถึงปี 2559 -2560 ที่อุปทานเริ่มมากขึ้น และอุปสงค์ไม่เพิ่มขึ้น (จากการไม่ขยายตัวของภาคส่งออกของประเทศมานาน) ทำให้อัตราผลตอบแทนลดลง อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลังภาคการส่งออกปรับตัวดีขึ้น น่าจะส่งผลต่อตลาดโกดัง/โรงงานมีความต้องการมากขึ้นในปี 2561
ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะลดตัวมาตั้งแต่ปี 2557 ต่อเนื่องถึงปี 2558 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ภาวะหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น ทำให้การใช้จ่ายชะลอตัวลง ในปี 2559 ด้านอุปทานผู้ประกอบการชะลอการลงทุนโครงการใหม่ แต่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน มีการขยายตัวจากการจับจ่ายใช้สอยของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่วนนอกเขตซีบีดี ยังคงค่อนข้างทรงตัว ในปี 2560 มีแนวโน้มซบเซาลงจากตลาด การซื้อสินค้าผ่าน Online มากขึ้น คาดว่าจะส่งผลต่อผลตอบแทนของศูนย์การค้าลดลง
อาคารสำนักงาน	ตลาดอาคารสำนักงาน แม้ว่าในช่วง 10 กว่าปีที่ผ่านมามีแนวโน้มซบเซา อัตราผลตอบแทนลดลงต่อเนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินในย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวสูงขึ้นมาก อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานเดิมที่มีอยู่ปัจจุบันมีอัตราการใช้สูงชันโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองส่วนใหญ่มีอัตราการใช้สูงกว่า 95% เนื่องจากมีอุปทานใหม่น้อย (ต้นทุนค่าที่ดินสูงไม่คุ้มค่าการลงทุน) ทำให้อาคารเดิมที่มีอยู่แนวโน้มปรับค่าเช่าในระยะต่อไปคาดว่าในอนาคตผลตอบแทนจะสูงขึ้นจากการปรับค่าเช่า อีกทั้งยังมีการเปิด AEC คาดว่าจะทำให้ความต้องการอาคารสำนักงานเกรดเอเพิ่มมากขึ้น บางอาคารเริ่มมีการปรับปรุงอาคารเพื่อปรับค่าเช่า ส่วนอาคารสำนักงานในเขตรอบนอก สถานการณ์ปรับตัวดีขึ้นจากที่ในเขตชั้นในค่อนข้างเต็ม เริ่มมีการปรับค่าเช่าและมีอุปสงค์เพิ่มขึ้น
เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์	ตลาดที่มีความสัมพันธ์กับตลาดอาคารสำนักงาน เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (สำหรับชาวต่างชาติ) ในปี 2557 - 2558 ผลตอบแทนยังทรงตัว แต่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากการปรับค่าเช่าในอนาคต อีกทั้งยังมีการเปิด AEC คาดว่าจะทำให้ความต้องการเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน และมีการปรับสินค้าเป็นห้องพักให้เช่ารายวันคล้ายโรงแรมรองรับการท่องเที่ยวที่ขยายตัวสูงในปี 2558 ต่อเนื่องปี 2559 (บางแห่งจดทะเบียนโรงแรมบางส่วน) โดยเฉพาะในย่านแหล่งช้อปปิ้งสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น ปทุมวัน ราชประสงค์
อะพาร์ตเมนต์	ตลาดอะพาร์ตเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในโดยเฉพาะย่านสุขุมวิทมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นคล้ายเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ จากทิศทางการลงทุนของชาวต่างชาติจากการเปิด AEC เช่นกัน ส่วนตลาดอะพาร์ตเมนต์กลุ่มคนไทยทั่วไป ผลตอบแทนมีแนวโน้มลดลง จากการขยายตัวของคอนโดมิเนียม
โรงแรม	ในปี 2557 ชะลอตัวลงตามภาวะการท่องเที่ยวโดยรวม (ปี 2553 ขยายตัว 11% ปี 2554 ขยายตัว 19% ปี 2555 ขยายตัว 15.98% (22.3 ล้านคน) ปี 2556 ขยายตัว 10% (24.5 ล้านคน) ปี 2557 (24.0 ล้านคน) ลดลง 6.6% ปี 2558 นักท่องเที่ยวประมาณ 28.00 ล้านบาท ปี 2559 ขยายตัวต่อเนื่องนักท่องเที่ยวประมาณ 30 ล้านคน ปี 2560 ประมาณ 35.0 ล้านคน อย่างไรก็ตาม มีการลงทุนโรงแรมขนาดเล็กเพิ่มมากขึ้น และการดำเนินการอย่างจริงจังกับโรงแรมไม่มีใบอนุญาต จะส่งผลต่ออุปทานห้องพักลดลง จะส่งผลดีต่อโรงแรมที่มีใบอนุญาต

แนบท้ายเพิ่มเติม:-

- (1) อัตราผลตอบแทนนี้เป็นอัตราเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างกันไป
- (2) อัตราผลตอบแทนนี้เป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยประมาณ
- (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 รวมทั้งยังมีความแตกต่างไปตามประเภทของกองทุนฯ 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 2558-2560

ลำดับ	กองทุน	ชื่อบริษัท	ปี			เฉลี่ย	ประเภท	ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
			ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560			
1	SPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	6.28%	5.16%	6.36%	6.36%	สนามบิน	สนามบินเกาะสมุย
2	TIF1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดีสเตรียล 1	7.33%	6.76%	7.57%	6.60%	โรงงาน	ที่ดินและโรงงานอุตสาหกรรม 26 โรง ในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม
3	TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	6.56%	6.50%	5.62%			สวนอุตสาหกรรม รวม 6 แห่ง 84 โรงงาน ใน 8 นิคมอุตสาหกรรม
4	FUTUREPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	6.24%	5.40%	6.16%	7.06%	ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
5	CPNREIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โภท	5.57%	5.12%				ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 พระราม 3 ปิ่นเกล้า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต *(เดิม CPNRF)
6	MJLF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โกลด์โกลด์	7.48%	6.87%	7.95%			ศูนย์การค้า กรุงเทพฯ "เมเจอร์ รัชโยธิน + รังสิต"
7	BKKCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	6.08%	6.15%	5.82%	5.93%	อาคารสำนักงาน	ห้องชุดสำนักงานและพาณิชยกรรม อาคารพาณิชย์ ตาวเวอร์ สีส้ม และถนนเพชรบุรี
8	MIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลเนียม	5.25%	5.53%	5.35%			อาคารสำนักงาน ย่านพระรามที่ 4 (มาลินนท์ ทาวเวอร์ อาคารโปรดักชั่น เฮาส์)
9	CPNCG	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โภท	5.97%	5.84%	6.62%			อาคารสำนักงาน Central World
10	JCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี	1.90%	1.30%				JC Kevin Tower อาคารสำนักงาน ถนนราชมิวาสฯ
11	QHFP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	7.15%	6.53%	7.03%	6.09%	อะพาร์ตเมนต์	เซอริวส์ อะพาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงาน เขต CBD
12	MNIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอ็นไอ-นิชตาธานี	5.99%	7.83%	5.15%			เซอริวส์ อะพาร์ตเมนต์ ในโครงการนิชตาธานี นนทบุรี
13	CTARAF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แคว้นและริสท์ในเครือชินวา	8.24%	6.72%	14.24%	10.47%	โรงแรมรีสอร์ท	รีสอร์ท เกาะสมุย "เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย"
14	LUXF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ฟิวรี	6.31%	7.10%	6.69%			โรงแรม-รีสอร์ท เกาะยาวน้อย "ชิกเซนต์ ไฮด์อะเวย์"
15	MNIT2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชตาธานี 2	8.61%	9.88%	5.26%	5.26%	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว ถนนสามัคคี นนทบุรี
16	MNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเดินเซ็นแนวเรซซิเดนซ์พินด์	14.58%	7.77%				ที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ห้องชุด ในนิชตาธานี นนทบุรี-ชลบุรี
	เฉลี่ย		6.85%	6.28%	6.91%			
	พิสัย		1.9-14.76	1.3-10.48%	5.15-14.24%			

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 จตุเทน

เลขานุการมูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 ต่อ 109