

ที่ TAF 01/219/2562

18 มกราคม 2562

เรื่อง สรุปลัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2561

เรียน ท่านผู้สนใจและเกี่ยวข้องกับวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

ตามทีมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ทำการจัดประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 ได้ผลสรุปจากระดมสมอง ดังนี้:

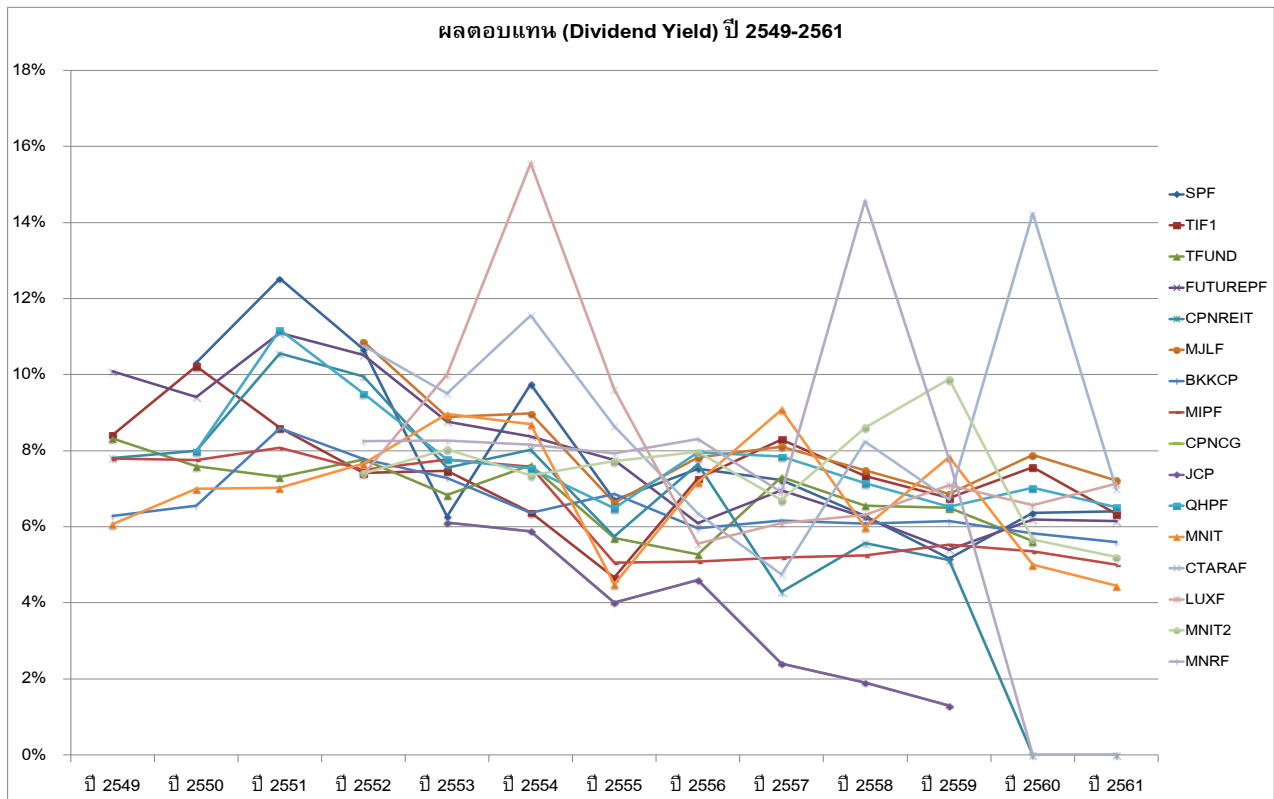
วิธีการศึกษา: การศึกษาได้ทำการรวบรวมข้อมูลต่างแหล่งข้อมูลทุติยภูมิต่างๆ เช่น ผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) และการระดมความคิดเห็นจากผู้ประกอบการ นักลงทุน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน สถาบันการเงิน และผู้สนใจทั่วไป มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบันแต่ละปีมีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นประมาณ 60-100 คน โดยล่าสุดในปี 2561 (เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561) ได้ผลสรุปอัตราผลตอบแทนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ที่ผ่านมาดังนี้

ตารางที่ 1 สถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ปี 2549-2561

ลำดับ	กองทุน	ชื่อบริษัท	ปี										เฉลี่ย	
			ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	เฉลี่ย	
1	SPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	10.66%	6.26%	9.74%	6.70%	7.53%	7.23%	6.28%	5.16%	6.36%	6.36%	6.41%	6.41%
2	TIF1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อินดิคัลเดริวัล 1	7.42%	7.47%	6.38%	4.67%	7.27%	8.30%	7.33%	6.76%	7.57%	4.86%	6.34%	5.49%
3	TREIT	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโด									2.95%	1.40%	4.64%	
	TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	7.77%	6.84%	7.62%	5.70%	5.28%	7.31%	6.56%	6.50%	5.62%			
4	FUTUREPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	10.52%	8.76%	8.38%	7.76%	6.10%	6.96%	6.24%	5.40%	6.19%	7.04%	6.15%	6.69%
5	CPNREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลไทย	9.95%	7.55%	8.03%	5.74%	7.65%	4.29%	5.57%	5.12%	N/A		N/A	
6	MJLF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนโพลล์ไลฟ์สไตล์	10.87%	8.88%	8.98%	6.63%	7.82%	8.11%	7.48%	6.87%	7.89%		7.22%	
7	BKKCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	7.78%	7.28%	6.37%	6.87%	5.96%	6.17%	6.08%	6.15%	5.82%	5.88%	5.60%	5.66%
8	MIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเดียนเนร์	7.50%	7.77%	7.58%	5.06%	5.08%	5.19%	5.25%	5.53%	5.35%		5.00%	
9	CPNCG	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลไทย							5.97%	5.84%	6.48%		6.39%	
	JCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี		6.11%	5.88%	4.00%	4.60%	2.40%	1.90%	1.30%				
10	QHPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	9.51%	7.77%	7.53%	6.49%	7.96%	7.85%	7.15%	6.53%	7.03%	6.02%	6.51%	5.48%
11	MNIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชคาธานี	7.66%	8.96%	8.70%	4.49%	7.17%	9.08%	5.99%	7.83%	5.00%		4.45%	
12	CTARAF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชคาธานี	10.76%	9.51%	11.56%	8.64%	6.35%	4.75%	8.24%	6.72%	14.24%	10.41%	6.98%	7.06%
13	LUXF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชีวี	7.38%	10.00%	15.56%	9.62%	5.56%	6.10%	6.31%	7.10%	6.57%		7.13%	
14	MNIT2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชคาธานี 2	7.41%	8.04%	7.35%	7.72%	7.97%	6.70%	8.61%	9.88%	5.66%	5.66%	5.20%	5.20%
15	MNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเดียนเนร์	8.25%	8.27%	8.16%	7.93%	8.31%	6.90%	14.58%	7.77%	N/A		N/A	
	เฉลี่ย		8.70%	7.58%	8.52%	6.53%	6.71%	6.49%	6.85%	6.08%	6.51%	6.82%	6.00%	6.00%
	พิสัย		7-12.3%	7-10.6%	2.2-15.5%	3.0-14.6%	1.4-8.3%	2.4-9.1%	1.9-14.7%	1.3-10.4%	1.4-2.4%	5.8-10.4%	4.6-7.22%	5.4-7.0%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กราฟที่ 1 สถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ปี 2549-2561



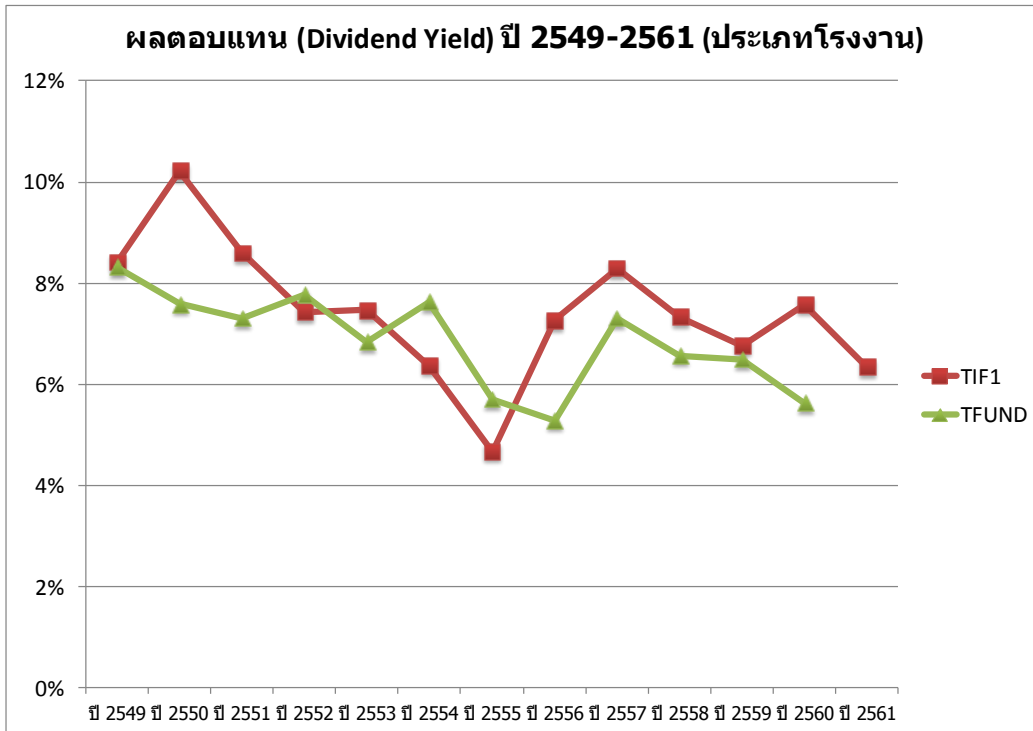
ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในการเสวนา มูลนิธิประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund เดิม ปัจจุบันเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ตั้งแต่ปี 2549-2561 ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในบ้านเราจำนวน 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

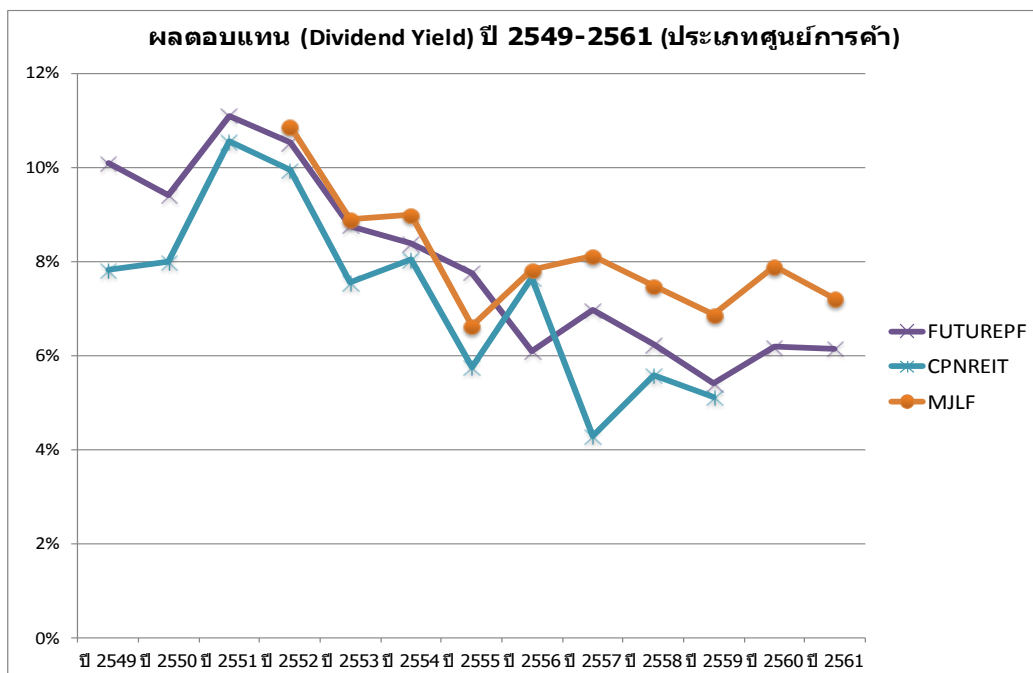
ภาพรวมผลตอบแทนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมามีแนวโน้มลดลง และมีแนวโน้มค่อนข้างทรงตัวในช่วง 1-2 ปีหลัง เนื่องจากอัตราผลตอบแทนลดลงมาในอัตราที่ต่ำระดับหนึ่ง อีกทั้งต้นทุนราคาที่ดิน ค่าก่อสร้างที่สูงไม่ได้แปรผันตรงกับรายได้หรือค่าเช่า เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ผลตอบแทนชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องดังกล่าว ส่วนปัจจัยที่กระทบโดยตรงต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทในในแต่ละปี แสดงผลสรุปการระดมสมองในลำดับต่อไป

กราฟที่ 2 สถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน คลังสินค้า ปี 2549-2561



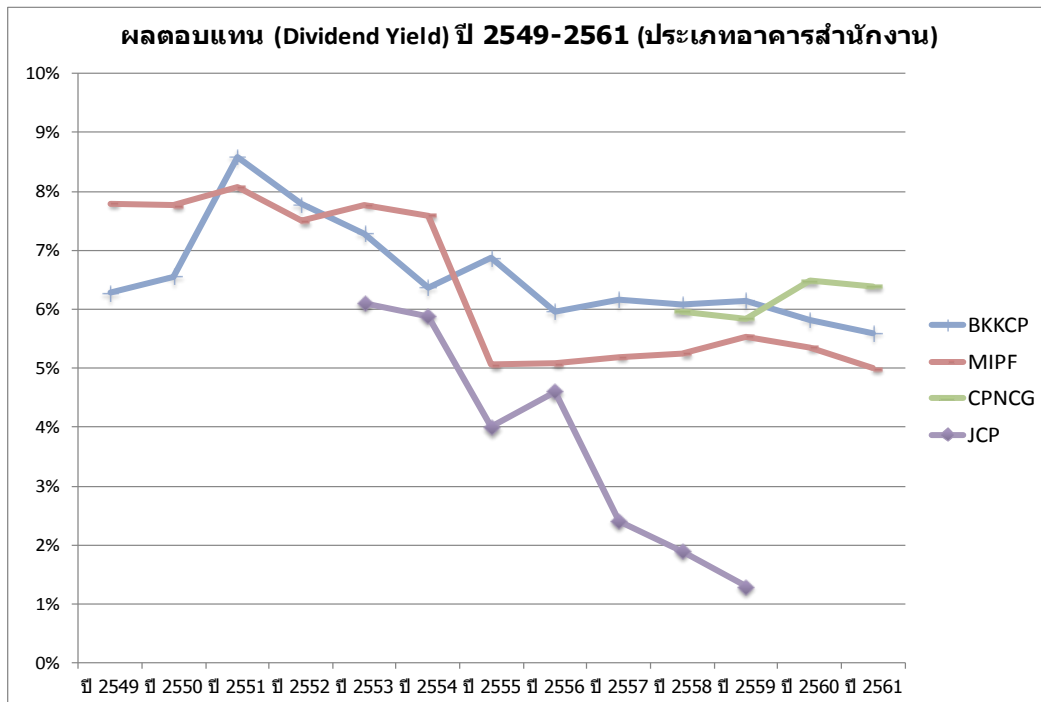
ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กราฟที่ 3 สถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า ปี 2549-2561



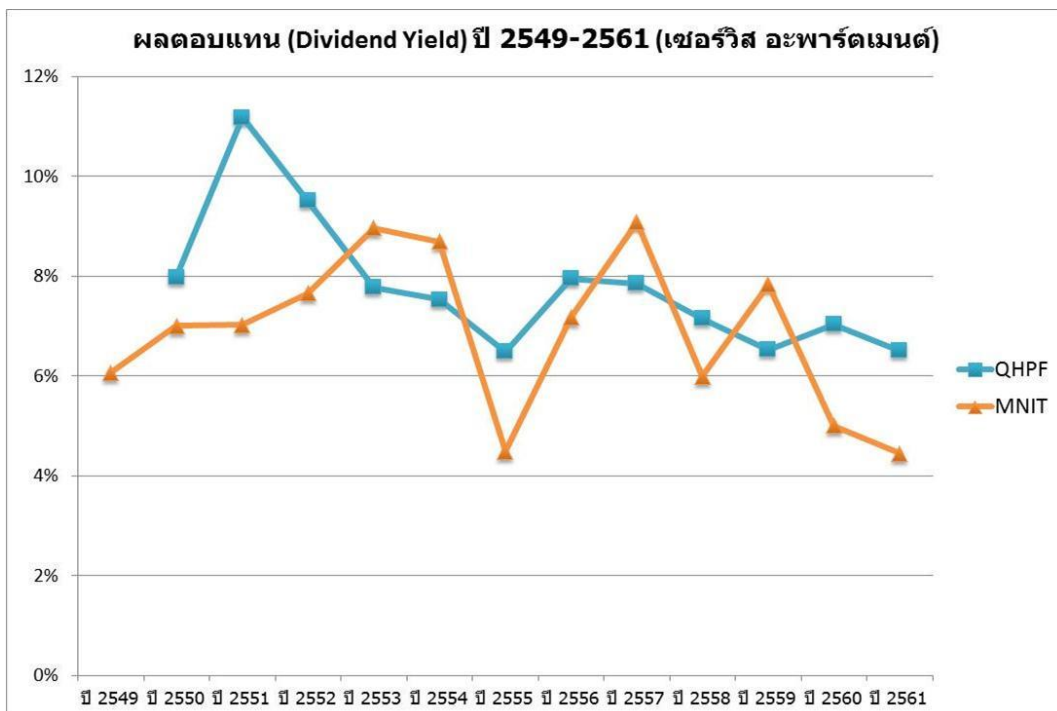
ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กราฟที่ 4 สถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า ปี 2549-2561



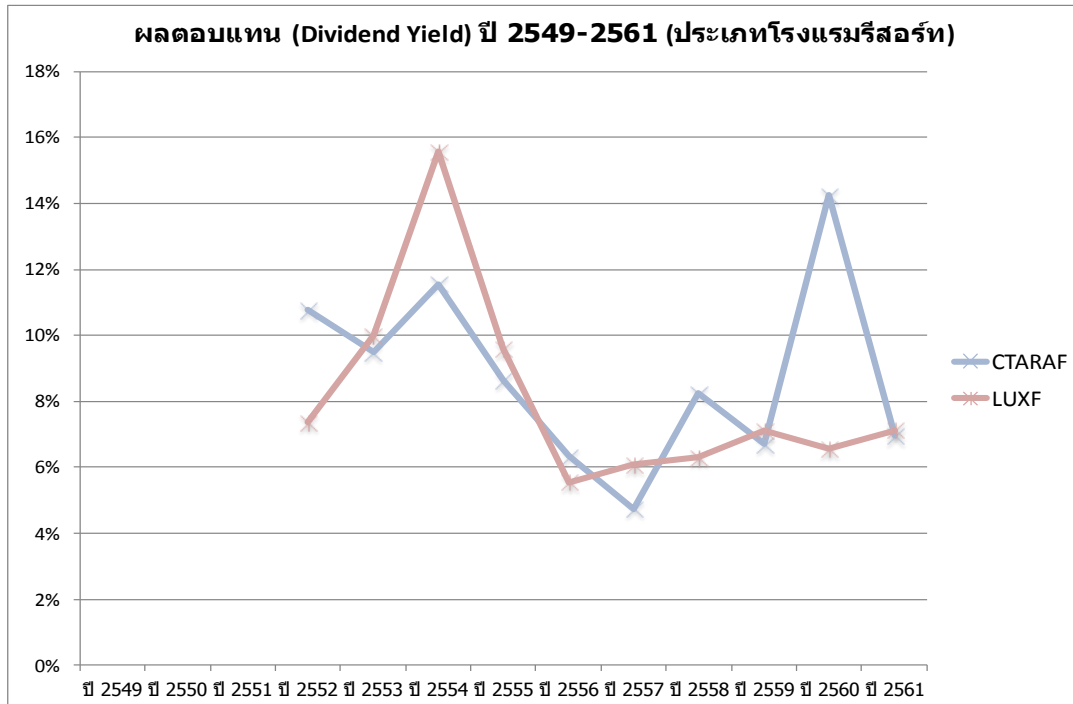
ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กราฟที่ 5 สถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ปี 2549-2561



ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กราฟที่ 6 สถิติผลตอบแทนการลงทุน (เงินปันผล) จากการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม รีสอร์ท ปี 2549-2561



ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภาพรวมอัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทข้างต้นมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ยกเว้นประเภทโรงแรมที่สถานการณ์ค่อนข้างผันผวนแต่มีแนวโน้มลดลงน้อยกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ อันสืบเนื่องจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนไม่ได้ปรับตัวสูงขึ้นตามภาวะการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวเนื่องจากภาวะต้นทุนโครงการค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน สรุป



ตารางที่ 2: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2561

ประเภท	อัตราผลตอบแทน											แนวโน้ม
	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	ธค.2561	
อสังหาริมทรัพย์	7-10%	7-10%	7-10%	6-8%	9-12%	8-10%	8-11%	7-10%	6-8%	6-8%	6-9%	↑
โกดัง/โรงงาน	บริมณฑล	บริมณฑล	บริมณฑล	บริมณฑล	เขตปริมณฑล (พื้นที่น้ำท่วม)	บริมณฑล	บริมณฑล	บริมณฑล	บริมณฑล	บริมณฑล	บริมณฑล	
ศูนย์การค้า	8-10%	8-12%	8-12%	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.CBD 7-8%	↓
	กทม.	กทม.	กทม.	กทม.	กทม.นอก CBD 10-12%	กทม.นอก 8-10%	กทม.นอก 7-9%	กทม.นอก 7-9%	กทม.นอก 7-9%	กทม.นอก 7-8%	กทม.นอก 6-7%	
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.CBD 6-9%	↑
	กทม.นอก 5-6%	กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.นอก 5-7%	กทม.นอก 6-7%	กทม.นอก CBD 6-7%	กทม.นอก 5-7%	กทม.นอก 5-7%	กทม.นอก 5-7%	กทม.นอก 6-7%	กทม.นอก 6-7%	กทม.นอก 6-8%	
เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	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 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%	กทม. เกรด B 6-7%	
อะพาร์ตเมนต์	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%	กทม. 4-5%	↓
โรงแรม	กทม. 8-10%	กทม. 8-12%	กทม. 7-8%	กทม. 7-9%	กทม. เกรด 4-5 ดาว เกรด 3 ดาว 8-10%	กทม. เกรด 4-5 ดาว เกรด 3 ดาว 8-10%	กทม. เกรด 4-5 ดาว เกรด 3 ดาว 7-9%	กทม. เกรด 4-5 ดาว เกรด 3 ดาว 8-10%	กทม. เกรด 4-5 ดาว เกรด 3 ดาว 8-10%	กทม. เกรด 4-5 ดาว เกรด 3 ดาว 8-10%	กทม. เกรด 4-5 ดาว เกรด 3 ดาว 8-10%	↔
						7-8%	6-8%	7-9%	6-8%	6-8%	6-8%	

การเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนในปี 2561 ข้างต้น แสดงถึงผลการระดมสมอง การแสดงความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมเสวนา แต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์โดยสรุป ดังนี้

ตารางที่ 3: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2561

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ผลสรุปการระดมสมอง แสดงความคิดเห็น และการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนในปี 2561
โกดัง/โรงงาน	หลังจากน้ำท่วมใหญ่ในปลายปี 2554 ทำให้ปี 2555 อยู่ในสถานการณ์ไม่ปกติ ปรับตัวดีขึ้นในปี 2556 ต่อเนื่องปี 2557 อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 ผลตอบแทนเริ่มลดลงจากต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น ต่อเนื่องถึงปี 2559-2560 ที่อุปทานเริ่มมากขึ้น และอุปสงค์ไม่เพิ่มขึ้น (จากการไม่ขยายตัวของภาคส่งออกของประเทศมานาน) ทำให้อัตราผลตอบแทนลดลง อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลัง 2560 ภาคการส่งออกปรับตัวดีขึ้น น่าจะส่งผลต่อตลาดโกดัง/โรงงานมีความต้องการมากขึ้นในปี 2561 และการประกาศการลงทุนในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (ECC) เป็นการกระตุ้นภาคอุปสงค์ ทำให้มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปี 2561 และในอนาคตน่าจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นได้
ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะลดตัวมาตั้งแต่ปี 2557 ต่อเนื่องถึงปี 2558 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ภาวะหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น ทำให้การใช้จ่ายชะลอตัวลง ในปี 2559 ด้านอุปทานผู้ประกอบการชะลอการลงทุนโครงการใหม่ แต่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน มีการขยายตัวจากการจับจ่ายใช้สอยของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่วนนอกเขตซีบีดี ยังคงค่อนข้างทรงตัว ในปี 2560 มีแนวโน้มซบเซาลงจากตลาด การซื้อสินค้าผ่าน Online มากขึ้น คาดว่าจะส่งผลต่อผลตอบแทนของศูนย์การค้าลดลง อีกทั้งในปี 2561 มีอุปทานใหม่เพิ่มมากขึ้นจากโครงการขนาดใหญ่ เช่น ไอคอนสยาม รวมทั้งในช่วง 1-3 ปีข้างต้น เช่น โครงการ One Bangkok โครงการพัฒนาใหม่ของโรงแรมดุสิตธานีกับกลุ่ม CPN การพัฒนาพื้นที่ในโครงการมักกะสันคอมเพล็กซ์ เป็นต้น รวมทั้งการขยายตัวของธุรกิจออนไลน์อย่างต่อเนื่อง แนวโน้มค่าใช้จ่ายครัวเรือนที่ลดลง น่าจะทำให้ตลาดศูนย์การค้ามีแนวโน้มชะลอตัวลง
อาคารสำนักงาน	ตลาดอาคารสำนักงาน แม้ว่าในช่วง 10 กว่าปีที่ผ่านมามีแนวโน้มซบเซา อัตราผลตอบแทนลดลงต่อเนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินในย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวสูงขึ้นมาก อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานเดิมที่มีอยู่ปัจจุบันมีอัตราการใช้สูงขึ้นโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองส่วนใหญ่มีอัตราการใช้สูงกว่า 95% เนื่องจากมีอุปทานใหม่น้อย (ต้นทุนค่าที่ดินสูงไม่คุ้มค่าการลงทุน) ทำให้อาคารเดิมที่มีอยู่แนวโน้มปรับค่าเช่าในระยะต่อไปคาดว่าในอนาคตผลตอบแทนจะสูงขึ้นจากการปรับค่าเช่า อีกทั้งยังมีการเปิด AEC คาดว่าจะทำให้ความต้องการอาคารสำนักงานเกรดเอเพิ่มมากขึ้น บางอาคารเริ่มมีการปรับปรุงอาคารเพื่อปรับค่าเช่า ส่วนอาคารสำนักงานในเขตรอบนอก สถานการณ์ปรับตัวดีขึ้นจากที่ในเขตชั้นในค่อนข้างเต็ม เริ่มมีการปรับค่าเช่าและมีอุปสงค์เพิ่มขึ้น
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	ตลาดที่มีความสัมพันธ์กับตลาดอาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (สำหรับชาวต่างชาติ) ในปี 2557 - 2558 ผลตอบแทนยังทรงตัวแต่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากการปรับค่าเช่าในอนาคต อีกทั้งยังมีการเปิด AEC คาดว่าจะทำให้ความต้องการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพิ่มมากขึ้น และมีการปรับสินค้าเป็นห้องพักให้เช่ารายวันคล้ายโรงแรมรองรับการท่องเที่ยวที่ขยายตัวสูงในปี 2558 ต่อเนื่องปี 2559 (บางแห่งจดทะเบียนโรงแรมบางส่วน) โดยเฉพาะในย่านแหล่งช้อปปิ้งสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น ปทุมวัน ราชประสงค์ อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 ปัญหาด้านกฎหมายโรงแรมที่ทำให้กลุ่มเซอร์วิสฯ เปิดเป็นรายวันยากขึ้น ทำให้ส่งผลต่อรายรับ อีกทั้งมีการแข่งขันจากตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า ทำให้ผลตอบแทนชะลอตัวลง

ประเภท อสังหาริมทรัพย์	ผลสรุปการระดมสมอง แสดงความคิดเห็น และการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนในปี 2561
 อะพาร์ตเมนต์	ตลาดอะพาร์ตเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นในโดยเฉพาะย่านสุขุมวิทมีแนวโน้มปรับตัวคล้ายคล้ายเซอริวิส อะพาร์ตเมนต์ ข้างต้น แต่ส่วนตลาดอะพาร์ตเมนต์กลุ่มคนไทยทั่วไป ผลตอบแทนมีแนวโน้มลดลง จากการขยายตัวของคอนโดมิเนียมและต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างที่สูงขึ้นมาก จนเป็นปัจจัยกระทบสำคัญต่อผลตอบแทนกลุ่มอะพาร์ตเมนต์ที่ลดลง
 โรงแรม	ในปี 2557 สะท้อนตามภาวะการท่องเที่ยวโดยรวม (ปี 2553 ขยายตัว 11% ปี 2554 ขยายตัว 19% ปี 2555 ขยายตัว 15.98%(22.3 ล้านคน)ปี 2556ขยายตัว 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 จะส่งผลกระทบต่อพานห้องพักลดลง จะส่งผลดีต่อโรงแรมที่มีใบอนุญาต ในปี 2561 การท่องเที่ยวมีแนวโน้มขยายสูงในช่วงครึ่งปีแรก แต่ในช่วงครึ่งปีหลัง มีแนวโน้มลดลงจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของนักท่องเที่ยวจีน ทำให้ตลาดการท่องเที่ยวหลายพื้นที่มีนักท่องเที่ยวลดลง โดยเฉพาะกลุ่มตลาดจีน

แนบท้ายเพิ่มเติม:-

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

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

ตารางที่ 4 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	-	-	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 จตุแทน
เลขานุการมูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 ต่อ 109