

## บทที่ 1

### บทนำ

#### ความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันกองทุนรวมในประเทศไทยมีหลายรูปแบบ ซึ่งนักลงทุนสามารถที่จะเลือกลงทุนตามความต้องการภายใต้อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(Property Fund) เป็นกองทุนอีกรูปแบบหนึ่งที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จัดตั้งขึ้น ซึ่งมีต้นแบบมาจากประเทศสหรัฐอเมริกา โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา (Real Estate Investment Trusts: REITs) มี 3 ประเภท ดังนี้ (รจพวงศ์ ภาสกะโนบล, 2548, น.92)

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยตรง หรือ เรียกว่า Equity REITs เป็นกองทุนที่มุ่งหวังรายได้จากค่าเช่า และเมื่อถึงจุดที่เหมาะสมอาจขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำกำไรและคืนเงินให้แก่ผู้ลงทุนได้
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (mortgage REITs) เช่น ลงทุนซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือลงทุนในสิทธิเรียกร้องหรือหุ้นกู้ของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน กองทุนประเภทนี้มุ่งหวังรายได้จากดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมเป็นหลัก
3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการลงทุนทั้งการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยตรงเพื่อหวังค่าเช่า และลงทุนในตราสารหนี้หรือสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อหวังจะได้รับดอกเบี้ย เรียกว่า กองทุนลูกผสม (Hybrid REITs)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของไทยในปัจจุบันเป็นกองทุนประเภทที่ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าโดยตรง หรือ Equity REITs ได้จัดตั้งขึ้นครั้งแรกเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2540 โดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งขณะนั้นยังไม่มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) รายใดยื่นขอจัดตั้ง เนื่องจากเงื่อนไขในการจัดตั้งที่ค่อนข้างเข้มงวด และหลักเกณฑ์ต่างๆ ยังไม่ชัดเจน แต่ภายหลังจากที่ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 และนำไปสู่การปิดบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์หลายแห่ง คณะกรรมการ ก.ล.ต. จึงได้ผ่อนคลายนโยบายและข้อบังคับในการจัดตั้งกองทุนและผ่อนผันให้นักลงทุนต่างชาติสามารถเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์

ในประเทศไทยผ่านการซื้อหน่วยลงทุนได้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจะให้เป็นเครื่องมือในการช่วยแก้ไขปัญหาหนี้สินของสถาบันการเงินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ออกประกาศเรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 2) และกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 3) ขึ้นในปี 2541 ต่อมาประกาศเรื่องกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (กอง 4) ในปี 2543 ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในช่วงแรกได้เสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบันเท่านั้น (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2548)

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(กอง 1) ที่เปิดโอกาสให้นักลงทุนทั่วไปสามารถเข้าไปลงทุนได้นั้นเพิ่งจะได้รับอนุมัติจากสำนักงาน กสท. ในปี 2545 ซึ่งมี 2 ประเภท คือ

1. กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง (Specific Property Fund: SPR) คือ จะต้องมีการระบุอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้อย่างชัดเจน
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง (Non-Specific Property Fund: NPR) คือระบุเพียงประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและที่ตั้ง

ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(กอง1) มีความหลากหลายในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน<sup>1</sup> เช่น ลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรม ศูนย์การค้า สนามบิน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หอพักนักศึกษา บ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน เป็นต้น และจำนวนกองทุนก็เพิ่มมากขึ้นทุกปี

---

<sup>1</sup> อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดินกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน กับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่า อสังหาริมทรัพย์ หมายรวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 100)

คณะกรรมการ กสท. ได้กำหนดลักษณะและประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กอง 1 สามารถลงทุนได้ โดยต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กอง 1 จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าเพื่อนำไปประกอบกิจการหรือธุรกิจ, ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่า อันจะทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเปลี่ยนลักษณะการใช้งานหรือทำให้กองทุนรวมประสบความยากลำบากในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง และต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของการประเมินค่าทรัพย์สินว่าเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินค่าได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กอง 1 สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ได้แก่ อาคารสำนักงาน, อาคารศูนย์การค้า, อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรม, อาคารโกดังสินค้า, อาคารที่พักอาศัย เช่น service apartment/ apartment / อาคารห้องชุดพักอาศัย / อาคารหอพัก / บ้านพักอาศัย, อาคารให้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ห้ามกอง 1 ดำเนินธุรกิจเอง แต่ต้องให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมไปดำเนินธุรกิจ และห้ามกอง 1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินเป็นเจ้าของ เช่น อาคารสำนักงานของสถาบันการเงิน เป็นต้น

โดยจากตารางที่ 1.1 จะพบว่า ในปี 2547 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) มีเพียง 2 กองทุน แต่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ปี 2548 มีจำนวนรวม 8 กองทุน ปี 2549 มีจำนวนรวมเป็น 13 กองทุน และปี 2550 มีจำนวนกองทุน 16 กองทุน ส่วนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ(Net Asset Value : NAV)<sup>2</sup> ปี 2546-2550 ก็เพิ่มขึ้นทุกปีโดยเพิ่มจาก 1,865 1,979 19,154 46,259 และ 56,720 ล้านบาท ตามลำดับ จากจำนวนกองทุนที่เพิ่มขึ้นและการเพิ่มทุน ซึ่งจะพบว่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงจะได้รับความสนใจจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ในการจัดตั้งกองทุนมากกว่า

ตารางที่ 1.1

จำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)

| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)               | 31 ธ.ค. 46   | 30 ธ.ค. 47   | 30 ธ.ค. 48    | 29 ธ.ค. 49    | 29 ธ.ค. 50    |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>จำนวนกองทุน</b>                             |              |              |               |               |               |
| ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง (NPR)                       | 1            | 1            | 2             | 2             | 2             |
| ระบุเฉพาะเจาะจง (SPR)                          | 1            | 1            | 6             | 11            | 14            |
| <b>รวม</b>                                     | <b>2</b>     | <b>2</b>     | <b>8</b>      | <b>13</b>     | <b>16</b>     |
| <b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ(NAV) หน่วย:ล้านบาท</b> |              |              |               |               |               |
| ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง (NPR)                       | 861          | 966          | 1,610         | 2,342         | 2,431         |
| ระบุเฉพาะเจาะจง (SPR)                          | 1,004        | 1,013        | 17,544        | 43,917        | 54,289        |
| <b>รวม</b>                                     | <b>1,865</b> | <b>1,979</b> | <b>19,154</b> | <b>46,259</b> | <b>56,720</b> |

ที่มา : ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) สามารถลงทุนได้ทั้งการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นของกองทุน เรียกว่า Free Hold จึงกล่าวได้ว่าผู้ลงทุน

<sup>2</sup> มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value หรือราคา NAV) หมายถึง ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทุนรวม ตลอดจนผลประโยชน์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากการลงทุน ณ เวลาขณะใดขณะหนึ่งหักออกด้วยค่าใช้จ่าย และหนี้สินของกองทุนรวมนั้น ซึ่งโดยปกติแล้ว จะทำการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนตามราคาตลาด (Mark to Market) ในแต่ละวัน เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าที่เป็นจริงตามสถานะตลาดที่ได้เปลี่ยนแปลงไป สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินนั้นไม่มีการซื้อขายเกิดขึ้นในวันที่ทำการคำนวณ ก็ให้ใช้ราคายุติธรรมหรือราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายในการคำนวณแทน

เป็นเสมือนเจ้าของของอสังหาริมทรัพย์ และอีกประเภทหนึ่งคือลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จากเจ้าของเดิม เรียกว่า Lease Hold ซึ่งมูลค่าหน่วยลงทุนจะลดลงตามอายุสิทธิการเช่า ที่เหลืออยู่ และจะลดลงเหลือศูนย์ ณ วันสิ้นสุดโครงการ โดยสิทธิการเช่าจะมีอายุประมาณ 20-30 ปี ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภท Lease Hold จึงมีโอกาสได้รับเงินปันผลเฉพาะในช่วงระยะเวลาที่กองทุน สามารถหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ตามสัญญาเช่าเท่านั้น

จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) เป็นกองทุนรวมปิด และคณะกรรมการ กลด. ได้เพิ่มสภาพคล่องให้กับกองทุนโดยกำหนดหลักเกณฑ์ให้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้ราคาหน่วยลงทุนซึ่งเป็นราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ มีความแตกต่างจากมูลค่า หน่วยลงทุน ประกอบกับผู้ลงทุนรายย่อยยังขาดความรู้ความเข้าใจในการลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุน บางกลุ่มจึงไม่สามารถรับความเสี่ยงจากกรณีราคาหน่วยลงทุนต่ำกว่าราคาจริงได้มีการขายหน่วย ลงทุนออกไป รวมทั้งผู้ลงทุนสถาบันที่มีการบันทึกบัญชีตามราคาตลาด (Mark to Market) ซึ่งตามหลักการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ผลตอบแทนของกองทุนจะมาจาก เงินปันผล ที่ กลด. กำหนดให้กองทุนต้องจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิประจำปี

ส่วนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อีก 2 กองทุน คือ กอง 2 (PR2) และกอง 4 (PR4) ซึ่งเป็นกองทุนรวมพิเศษ โดยคณะกรรมการ กลด. ได้ยกเลิกการเพิ่มจำนวนกองทุน ทำให้จำนวน กองทุนมีแนวโน้มลดลง แต่อย่างไรก็ตามยังคงมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนมาก

จากตารางที่ 1.2 จะพบว่า จำนวนกองทุนทั้งกอง 2 และกอง 4 มีแนวโน้มลดลง กล่าวคือ ช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2546 – 2550 จำนวนกองทุนลดลงจาก 83 กองทุน เป็น 80 75 และ 71 ตามลำดับ แต่ NAV ของกองทุนทั้งสอง ยังคงเพิ่มขึ้น โดยปี 2546 NAV มีมูลค่า 114,257 ล้านบาท และปี 2547-2550 มีมูลค่า 132,307 150,074 155,672 159,917 ล้านบาท ตามลำดับ

## ตารางที่ 1.2

จำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 2, กอง4) และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)

| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบพิเศษ  | 31 ธ.ค. 46     | 30 ธ.ค. 47     | 30 ธ.ค. 48     | 29 ธ.ค. 49     | 29 ธ.ค. 50     |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>จำนวนกองทุน</b>  |                |                |                |                |                |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไข<br>ปัญหาสถาบันการเงิน (PR2) หรือ กอง 2 | 28             | 26             | 24             | 23             | 21             |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ<br>เรียกร้อง (PR4) หรือ กอง 4            | 55             | 54             | 51             | 48             | 47             |
| <b>รวม</b>  | <b>83</b>      | <b>80</b>      | <b>75</b>      | <b>71</b>      | <b>68</b>      |
| <b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ(NAV) หน่วย:ล้านบาท</b>                            |                |                |                |                |                |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไข<br>ปัญหาสถาบันการเงิน (PR2) หรือ กอง 2 | 46,735         | 43,549         | 45,992         | 47,613         | 47,451         |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ<br>เรียกร้อง(PR4) หรือ กอง 4             | 67,522         | 88,758         | 104,082        | 108,059        | 112,465        |
| <b>รวม</b>  | <b>114,257</b> | <b>132,307</b> | <b>150,074</b> | <b>155,672</b> | <b>159,917</b> |

ที่มา : ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ดังนั้น การศึกษาถึงอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ตลอดจนการวิเคราะห์ปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่จะส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของกองทุน จึงเป็นแนวทางให้แก่ผู้ลงทุนในการตัดสินใจเลือกลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับพอร์ตการลงทุนยิ่งขึ้น

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง รวมทั้งเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของแต่ละกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)
2. เพื่อศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

## ขอบเขตของการศึกษา

1. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) โดยกำหนดระยะเวลาในการศึกษาตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2550 ภายใต้การบริหารของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม 8 แห่ง รวมจำนวนกองทุนทั้งสิ้น 13 กองทุน ดังนี้

1.1 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ยูโอบี (ไทย) จำกัด จำนวน 1 กองทุน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี อะพาร์ตเมนต์ หนึ่ง (UOBAPF)

1.2 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด จำนวน 2 กองทุน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ (MIPF)

1.3 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 5 กองทุน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทอินดัสเตรียล 1 (TIF1), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ (SIRIPF), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

1.4 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 กองทุน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี (MNIT)

1.5 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ทหารไทย จำกัด จำนวน 1 กองทุน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF)

1.6 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม นครหลวงไทย จำกัด จำนวน 1 กองทุน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF)

1.7 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม พรีเมาเวสต์ จำกัด จำนวน 1 กองทุน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เจซี (JCP)

1.8 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ไทยพาณิชย์ จำกัด จำนวน 1 กองทุน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้เฮาส์ (QHPP)

2. ศีรษะปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ได้แก่

2.1 อัตราการเปลี่ยนแปลงของ GDP

2.2 อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากสะสมทรัพย์แบบประจำ 1 ปี

2.3 อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทเทียบกับเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ

2.4 อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันดิบโลก

2.5 อัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์

2.6 อัตราเงินเฟ้อ โดยวัดจากการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาผู้บริโภค

2.7 อัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีการลงทุนภาคเอกชน (Private Investment Index)

2.8 อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี

2.9 อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาทองคำแท่งในตลาดโลก

โดยใช้อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 8 กองทุน ซึ่งมีการจัดตั้งกองทุนก่อนปี พ.ศ. 2549

### แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งทำการรวบรวมจากเอกสาร วารสาร และงานศึกษาที่เกี่ยวข้องจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

1. ห้องสมุดต่างๆ ได้แก่ ห้องสมุดมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
2. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. สมาคมบริษัทจัดการลงทุน
4. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5. ธนาคารแห่งประเทศไทย
6. บริษัทจัดการกองทุนรวมทั้ง 8 แห่ง

รวมถึงการใช้ข้อมูลจากอินเทอร์เน็ตในการเข้าไปในเว็บไซต์ของหน่วยงานต่างๆ ที่กล่าวข้างต้น

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เพื่อให้ผู้ที่สนใจจะลงทุนพิจารณาเลือกการลงทุนที่เหมาะสมกับความต้องการต่อไป
2. ทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน
3. เป็นแนวทางในการนำผลการวิจัยไปใช้เพื่อการวางแผนในการปรับปรุงประสิทธิภาพในการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์