

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ .....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(5)
สารบัญ .....	(6)
สารบัญตาราง .....	(8)
สารบัญภาพประกอบ.....	(10)
บทที่	
1. บทนำ	
ความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	6
ขอบเขตของการศึกษา .....	6
แหล่งที่มาของข้อมูล .....	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	8
2. แนวคิดทางทฤษฎี และวรรณกรรมปริทัศน์	
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	9
วรรณกรรมปริทัศน์ .....	30
3. วิธีการศึกษา .....	35

4. ผลการศึกษา	
อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม .....	49
ความเสี่ยงของกองทุนรวม.....	53
ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน(Coefficient of variance).....	57
ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(Correlation coefficient) .....	60
การวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวม .....	64
ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม .....	77
5. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	
สรุปผลการศึกษา .....	84
ข้อเสนอแนะ .....	90
ภาคผนวก.....	91
บรรณานุกรม .....	107

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 จำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV).....	3
1.2 จำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 2, กอง 4) และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV).....	5
4.1 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	49
4.2 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากราคาปิดของหน่วยลงทุน) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	51
4.3 ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	54
4.4 ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากราคาปิดของหน่วยลงทุน) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	55
4.5 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	57
4.6 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากราคาปิดของหน่วยลงทุน) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	59
4.7 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	61

4.8	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากราคาปิดของหน่วยลงทุน) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	62
4.9	มาตรวัด Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550 .....	64
4.10	มาตรวัด Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากราคาปิดของหน่วยลงทุน) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	66
4.11	มาตรวัด Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	68
4.12	มาตรวัด Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากราคาปิดของหน่วยลงทุน) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	70
4.13	มาตรวัด Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	72
4.14	มาตรวัด Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (คำนวณจากราคาปิดของหน่วยลงทุน) รวมตลอดระยะเวลา 2 ปี และแต่ละปีในช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2550.....	74
4.15	ผลการศึกษาความสัมพันธ์ของอัตราผลตอบแทนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาค (อัตราผลตอบแทนจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย).....	77
4.16	ผลการศึกษาความสัมพันธ์ของอัตราผลตอบแทนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาค (อัตราผลตอบแทนจากราคาปิดของหน่วยลงทุน).....	80

## สารบัญภาพประกอบ

ภาพที่		หน้า
2.1	เส้นอรรถประโยชน์ของ Risk Averse .....	11
2.2	เส้นอรรถประโยชน์ของ Risk Neutral .....	12
2.3	เส้นอรรถประโยชน์ของ Risk Loving .....	12
2.4	ผลของการกระจายการลงทุนต่อส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของกลุ่มหลักทรัพย์.....	14
2.5	ลักษณะเส้น Characteristic Line .....	15
2.6	เส้นกลุ่มหลักทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ .....	23
2.7	การเลือกกลุ่มหลักทรัพย์ที่เหมาะสมที่สุด.....	24
2.8	กลุ่มหลักทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพที่อยู่บนเส้น Capital Market Line (CML)....	26
2.9	เส้น Security Market Line ที่มีค่าเบต้าเป็นตัวชี้วัดความเสี่ยงที่เป็นระบบ.....	29