

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างสมการพยากรณ์ผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยขอบเขตของการศึกษาครอบคลุมเฉพาะกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กอง 1 ที่จดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น วิธีการศึกษาใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติในการสร้างสมการเพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้น ได้แก่ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในอดีต และปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาค ซึ่งประกอบด้วย (1) ราคาน้ำมันดิบตลาดโลก (2) อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน (3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ ลูกค้ายาวใหญ่ (4) ดัชนีผลผลิตภาคอุตสาหกรรม (5) อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทต่อดอลลาร์สหรัฐ (B/\$) (6) อัตราเงินเฟ้อ (7) ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ (8) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (9) ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน (10) อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี (11) ราคาทองคำตลาดโลก และ (12) จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทย ตัวแปรตามคือ ผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย สมการที่ได้คือสมการพยากรณ์ผลตอบแทนรายกองทุน และการจัดกลุ่มสมการพยากรณ์ผลตอบแทนตาม 5 ประเภทธุรกิจที่กองทุนไปลงทุน ประโยชน์ที่ได้รับเพื่อให้ภาครัฐ นักลงทุนและประชาชนทราบปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสามารถใช้ในการคาดการณ์ผลตอบแทนได้ล่วงหน้า ผลการวิจัยพบว่า ผลประกอบการย้อนหลัง 1 และ 2 เดือนมีอิทธิพลต่อผลตอบแทนของทุกกองทุน ส่วนตัวแปรเศรษฐกิจมหภาคที่มีอิทธิพลต่อผลตอบแทนใช้คาดการณ์แนวโน้มผลตอบแทนของแต่ละกลุ่มคือ (1) กองทุนที่ลงทุนในที่พักอาศัย ควรพิจารณาตัวแปรพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี (I2) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) และราคาน้ำมันในตลาดโลก (OIL) (2) กองทุนที่ลงทุนในอาคารสำนักงาน ควรพิจารณาตัวแปรดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CON) ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ดัชนีผลผลิตภาคอุตสาหกรรม (MPI) และราคาน้ำมันในตลาดโลก (OIL) (3) กองทุนที่ลงทุนในศูนย์การค้า ควรพิจารณาตัวแปรหลักคือ พันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี (I2) ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน (INV) และดัชนีผลผลิตภาคอุตสาหกรรม (MPI) (4) กองทุนที่ลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรม ควรพิจารณาตัวแปรผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนนั้นๆ ย้อนหลังไป 2 เดือนเป็นหลัก (5) กองทุนที่ลงทุนในสนามบิน ควรพิจารณาตัวแปรราคาน้ำมันดิบตลาดโลก (OIL) และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทย (FOR)