

บทที่ 5

ผลการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการเปรียบเทียบความเสี่ยง อัตราผลตอบแทน และการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทกอง 1 ในประเทศไทย จำนวน 16 กองทุน ซึ่งแต่ละกองทุนมีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า จำแนกประเภทได้เป็น 5 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม ศูนย์การค้า และท่าอากาศยาน และกำหนดระยะเวลาในการศึกษาตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2548 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2550 โดยจำแนกออกเป็น 8 ช่วงเวลา ดังนี้

1. ปี พ.ศ. 2548 ประกอบด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่ UOBAPF และ BKKCP
2. ปี พ.ศ. 2549 ประกอบด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 8 กองทุน ได้แก่ UOBAPF, BKKCP, MIPF, TFUND, TIF1, MNIT, CPNRF และ SIRIPF
3. ปี พ.ศ. 2550 ประกอบด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 13 กองทุน ได้แก่ UOBAPF, BKKCP, MIPF, TFUND, TIF1, MNIT, CPNRF, SIRIPF, TU-PF, SPF, FUTUREPF, JCP และ QHPF
4. ปี พ.ศ. 2551 ประกอบด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 16 กองทุน ได้แก่ UOBAPF, BKKCP, MIPF, TFUND, TIF1, MNIT, CPNRF, SIRIPF, TU-PF, SPF, FUTUREPF, JCP, QHPF, GOLDPF, MJLF และ URBNPF
5. ช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 ประกอบด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่ UOBAPF และ BKKCP
6. ช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ประกอบด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 13 กองทุน ได้แก่ UOBAPF, BKKCP, MIPF, TFUND, TIF1, MNIT, CPNRF, SIRIPF, TU-PF, SPF, FUTUREPF, JCP และ QHPF
7. ช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 ประกอบด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 8 กองทุน ได้แก่ UOBAPF, BKKCP, MIPF, TFUND, TIF1, MNIT, CPNRF และ SIRIPF

8. ช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 ประกอบด้วยกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่ UOBAPF และ BKKCP

ทั้งนี้ การคำนวณอาศัยข้อมูลราคาปิดรายสัปดาห์ และรายเดือนของหน่วยลงทุนใน
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก JCP เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการซื้อขายใน
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงไม่สามารถแสดงผลการคำนวณความเสี่ยง อัตราผลตอบแทน
และผลการดำเนินงานได้ ในกรณีที่ใช้ข้อมูลราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์ และราคาปิดหน่วย
ลงทุนรายเดือน ผลการศึกษามีรายละเอียดดังนี้

5.1 อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม

ในการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่มากกว่า
จะเป็นค่าที่ให้อัตราผลตอบแทนที่สูงกว่า

จากตารางที่ 5.1 เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์ พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่
ระหว่างร้อยละ -0.2681 ถึง 1.2799 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ BKKCP ซึ่ง
ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่ง
ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของ
ตลาดที่ร้อยละ 0.6125 ได้แก่ BKKCP ขณะที่ UOBAPF มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตรา
ผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2549 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่
ระหว่างร้อยละ 0.2281 ถึง 0.6572 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่ง
ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนใน
โครงการศูนย์การค้า นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของ
ตลาดที่ร้อยละ -0.2497

ในปี พ.ศ. 2550 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่
ระหว่างร้อยละ -0.3285 ถึง 1.8001 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ TFUND ซึ่ง

ตารางที่ 5.1

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์

(%)	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-0.2681						1.2799										0.6125
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	0.6572	0.4023	0.4246				0.3284	0.3611			0.2790	0.6145	0.2281				-0.2497
ลำดับที่	1	4	3				6	5			7	2	8				
พ.ศ. 2550	1.5846	0.8438	1.0440	0.2696			0.4447	0.8124	N/A	-0.3285	1.8001	0.8210	-0.0158	1.3534		-0.1322	2.0110
ลำดับที่	2	5	4	9			8	7	N/A	12	1	6	10	3		11	
พ.ศ. 2551	-4.1923	0.2375	0.3103	1.1655	-0.9657	1.0047	-0.4114	1.7838	N/A	-2.4763	0.2283	-1.6027	-0.0742	0.3237	0.5123	-3.2260	-4.0979
ลำดับที่	15	7	6	2	11	3	10	1	N/A	13	8	12	9	5	4	14	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	0.1945						0.8041										0.1814
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-1.3313	0.5378	0.6737	0.7218			0.0126	1.3027	N/A	-1.4126	1.0067	-0.4024	-0.0453	0.8336		-1.6938	-1.0725
ลำดับที่	10	6	5	4			7	1	N/A	11	2	9	8	3		12	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-0.6727	0.4929	0.5912				0.1172	0.9908			0.7657	-0.0656	0.0453				-0.8000
ลำดับที่	8	4	3				5	1			2	7	6				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-0.5721						0.4065										-0.4486
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

ลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ 2.0110

ในปี พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -4.1923 ถึง 1.7838 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -4.0979 มีเพียงกองทุนเดียวคือ UOBAPF

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.1945 ถึง 0.8041 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ 0.1814

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -1.6938 ถึง 1.3027 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -1.0725 มีเพียง 3 กองทุน ได้แก่ SPF, QHPF และ UOBAPF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -0.6727 ถึง 0.9908 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -0.8000

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -0.5721 ถึง 0.4065 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีอัตรา

ผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -0.4486 ได้แก่ BKKCP ขณะที่ UOBAPF มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด

จากตารางที่ 5.2 เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -0.3663 ถึง 1.3788 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ 0.6529 ได้แก่ BKKCP ขณะที่ UOBAPF มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2549 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.2296 ถึง 0.6419 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -0.2964

ในปี พ.ศ. 2550 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -0.3427 ถึง 1.9339 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ 2.0863

ในปี พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -4.9331 ถึง 1.9355 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -4.6089 มีเพียงกองทุนเดียวคือ UOBAPF

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.1302 ถึง 0.8618 โดยกองทุนรวมที่มีอัตรา

ตารางที่ 5.2

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน

(%)	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-0.3663						1.3788										0.6529
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	0.6267	0.4303	0.4563				0.3447	0.3806			0.3063	0.6419	0.2296				-0.2964
ลำดับที่	2	4	3				6	5			7	1	8				
พ.ศ. 2550	1.6040	0.9021	1.1331	0.2802			0.4491	0.8719	N/A	-0.3427	1.9339	0.8607	-0.0766	1.4483		-0.1038	2.0863
ลำดับที่	2	5	4	9			8	6	N/A	12	1	7	10	3		11	
พ.ศ. 2551	-4.9331	0.2480	0.3708	1.2741	-1.5016	0.7529	-0.4694	1.9355	N/A	-2.7068	0.2412	-1.7069	0.1247	0.4905	0.4856	-3.2552	-4.6089
ลำดับที่	15	7	6	2	11	3	10	1	N/A	13	8	12	9	4	5	14	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	0.1302						0.8618										0.1783
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-1.6645	0.5751	0.7519	0.7772			-0.0102	1.4037	N/A	-1.5247	1.0875	-0.4231	0.0240	0.9694		-1.6795	-1.2613
ลำดับที่	11	6	5	4			8	1	N/A	10	2	9	7	3		12	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-0.9008	0.5268	0.6534				0.1081	1.0626			0.8271	-0.0681	0.0926				-0.9397
ลำดับที่	8	4	3				5	1			2	7	6				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-0.7672						0.4258										-0.5415
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

ผลตอบแทนสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ 0.1783 ได้แก่ BKKCP ขณะที่ UOBAPF มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -1.6795 ถึง 1.4037 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -1.2613 มีเพียง 3 กองทุน ได้แก่ SPF, UOBAPF และ QHPF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -0.9008 ถึง 1.0626 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -0.9397

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -0.7672 ถึง 0.4258 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -0.5415 ได้แก่ BKKCP ขณะที่ UOBAPF มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด

จากตารางที่ 5.3 เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ -0.2655 ถึง 1.4396 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของ

ตารางที่ 5.3

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน

(%)	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-0.2655						1.4396										0.6529
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	0.5588	0.7172	0.6887				0.4788	1.3752			0.4487	1.3079	0.6900				-0.2964
ลำดับที่	6	3	5				7	1			8	2	4				
พ.ศ. 2550	0.4768	0.9487	0.7876	0.1429			0.5700	0.6317	0.4878	1.0047	0.6942	0.3686	0.7139	0.9592		2.0015	2.0863
ลำดับที่	11	4	5	13			9	8	10	2	7	12	6	3		1	
พ.ศ. 2551	0.0057	0.6479	0.9248	0.0301	1.2788	1.4517	0.8741	0.6861	0.5577	0.8785	0.7117	0.6939	0.8053	0.9566	0.5907	0.5085	-4.6089
ลำดับที่	16	11	4	15	2	1	6	10	13	5	8	9	7	3	12	14	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	0.1467						0.9592										0.1783
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	0.2413	0.7983	0.8562	0.0865			0.7221	0.6589	0.5228	0.9416	0.7030	0.5313	0.7596	0.9579		1.2550	-1.2613
ลำดับที่	12	5	4	13			7	9	11	3	8	10	6	2		1	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	0.3471	0.7713	0.8003				0.6410	0.8977			0.6182	0.7901	0.7364				-0.9397
ลำดับที่	8	4	2				6	1			7	3	5				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	0.1940						0.8406										-0.5415
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

ตลาดที่ร้อยละ 0.6529 ได้แก่ BKKCP ขณะที่ UOBAPF มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2549 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.4487 ถึง 1.3752 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -0.2964

ในปี พ.ศ. 2550 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.1429 ถึง 2.0015 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ 2.0863

ในปี พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.0057 ถึง 1.4517 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ URBNPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -4.6089

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.1467 ถึง 0.9592 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ 0.1783 ได้แก่ BKKCP ขณะที่ UOBAPF มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.0865 ถึง 1.2550 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -1.2613

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.3471 ถึง 0.8977 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -0.9397

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.1940 ถึง 0.8406 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ร้อยละ -0.5415

5.2 ความเสี่ยงของกองทุนรวม

ในการเปรียบเทียบความเสี่ยงของกองทุนรวมจะพิจารณาจากค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ซึ่งค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่น้อยกว่าจะมีความเสี่ยงในการลงทุนต่ำกว่าค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่มากกว่า

จากตารางที่ 5.4 เมื่อพิจารณาค่าความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์ พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 8.0903 ถึง 8.8004 โดยกองทุนรวม BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานมีความเสี่ยงต่ำสุด และ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงสูงสุด นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงมากกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 8.7209 ได้แก่ UOBAPF ขณะที่ BKKCP มีความเสี่ยงน้อยกว่าความเสี่ยงของตลาด

ในปี พ.ศ. 2549 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 2.4730 ถึง 9.7889 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย และกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาด ซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 9.8948

ตารางที่ 5.4

ค่าความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	8.8004						8.0903										8.7209
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	9.7889	2.4730	3.6942				4.1473	3.3433			5.5263	5.3432	7.1318				9.8948
ลำดับที่	8	1	3				4	2			6	5	7				
พ.ศ. 2550	14.7163	7.5932	3.3804	3.3707			6.4080	11.9997	N/A	4.8824	6.3204	5.0137	8.3245	8.2351		11.7779	11.1216
ลำดับที่	12	7	2	1			6	11	N/A	3	5	4	9	8		10	
พ.ศ. 2551	15.0245	4.3261	4.2895	32.9026	21.3951	16.9213	6.5878	10.6310	N/A	10.9535	3.9016	9.7350	13.8082	9.1887	18.1799	13.3905	19.8747
ลำดับที่	11	3	2	15	14	12	4	7	N/A	8	1	6	10	5	13	9	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	9.3193						6.4462										9.3363
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	15.1505	6.1719	3.8835	23.5005			6.5135	11.3399	N/A	8.5743	5.2995	7.8584	11.4263	8.7446		12.7121	16.4307
ลำดับที่	11	3	1	12			4	8	N/A	6	2	5	9	7		10	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	13.6428	5.2445	3.8236				5.8389	9.4816			5.3866	7.1404	10.2069				14.5989
ลำดับที่	8	2	1				4	6			3	5	7				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	12.6142						6.4921										13.3939
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2550 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 3.3707 ถึง 14.7163 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุด คือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงมากกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 11.1216 มี 3 กองทุน ได้แก่ UOBAPF, MIPF และ SPF

ในปี พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 3.9016 ถึง 32.9026 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงมากกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 19.8747 มีเพียง 2 กองทุน ได้แก่ TU-PF และ GOLDPF

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 6.4462 ถึง 9.3193 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย และทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 9.3363

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 3.8835 ถึง 23.5005 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ SIRIPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงมากกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 16.4307 ได้แก่ TU-PF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 3.8236 ถึง 13.6428 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ SIRIPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาด ซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 14.5989

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 6.4921 ถึง 12.6142 กองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่ง

ตารางที่ 5.5

ค่าความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	2.1467						4.1404										4.4706
ลำดับที่	1						2										
พ.ศ. 2549	3.0698	0.6430	1.7397				1.5935	0.8877			2.6191	1.6733	3.3226				4.6266
ลำดับที่	7	1	5				3	2			6	4	8				
พ.ศ. 2550	5.8092	3.4400	1.7467	0.9151			2.1098	6.0102	N/A	3.2643	2.1915	1.7174	2.5507	3.8538		6.7216	5.0583
ลำดับที่	10	8	3	1			4	11	N/A	7	5	2	6	9		12	
พ.ศ. 2551	8.5677	1.5091	1.8356	17.3381	5.7966	2.0113	2.8558	4.8359	N/A	6.5488	1.2277	4.9182	10.0885	7.6575	8.5655	9.1225	10.5423
ลำดับที่	12	2	3	15	8	4	5	6	N/A	9	1	7	14	10	11	13	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	2.6949						3.1794										4.5740
ลำดับที่	1						2										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	8.0162	2.6763	1.8318	12.2870			2.5523	5.4806	N/A	5.3074	1.9676	3.9009	7.3588	6.0806		8.1659	8.9202
ลำดับที่	10	4	1	12			3	7	N/A	6	2	5	9	8		11	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	6.8664	2.2175	1.8070				2.2841	4.5299			2.2367	3.3660	6.3080				7.7710
ลำดับที่	8	2	1				4	6			3	5	7				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	6.0470						2.9157										7.1249
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาด ซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 13.3939

จากตารางที่ 5.5 เมื่อพิจารณาค่าความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 2.1467 ถึง 4.1404 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงสูงกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 4.4706

ในปี พ.ศ. 2549 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 0.6430 ถึง 3.3226 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 4.6266

ในปี พ.ศ. 2550 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 0.9151 ถึง 6.7216 กองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน นอกจากนี้กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงมากกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 5.0583 มี 3 กองทุน ได้แก่ UOBAPF, MIPF และ SPF

ในปี พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 1.2277 ถึง 17.3381 กองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงมากกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 10.5423 มีเพียงกองทุนเดียวคือ TU-PF

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 2.6949 ถึง 3.1794 กองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 4.5740

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 1.8318 ถึง 12.2870 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ
SIRIPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุน
ในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน นอกจากนี้กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงมากกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่ง
มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 8.9202 มีเพียงกองทุนเดียวคือ TU-PF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 1.8070 ถึง 6.8664 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ SIRIPF
ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนใน
โครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมี
ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 7.7710

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 2.9157 ถึง 6.0470 กองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่ง
ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุน
ในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วน
เบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 7.1249

จากตารางที่ 5.6 เมื่อพิจารณาค่าความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 2.3909 ถึง
3.3306 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วน
กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ทุก
กองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 4.4706

ในปี พ.ศ. 2549 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 0.9967
ถึง 2.9809 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคาร
สำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงาน
อุตสาหกรรม นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบน
มาตรฐานเท่ากับ 4.6266

ตารางที่ 5.6

ค่าความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	2.3909						3.3306										4.4706
ลำดับที่	1						2										
พ.ศ. 2549	1.1514	2.5644	1.6577				0.9967	2.5704			1.5598	2.9809	1.6857				4.6266
ลำดับที่	2	6	4				1	7			3	8	5				
พ.ศ. 2550	0.1830	1.1844	1.7856	0.6755			1.0480	1.3668	0.0461	2.7878	1.4191	1.5777	0.3014	1.8948		4.9831	5.0583
ลำดับที่	2	6	10	4			5	7	1	12	8	9	3	11		13	
พ.ศ. 2551	1.5612	1.4483	2.1227	0.1707	4.0504	2.8699	1.1919	2.2275	2.3988	2.0512	1.5013	1.5041	0.9031	2.7197	1.4239	1.4374	10.5423
ลำดับที่	9	6	11	1	16	15	3	12	13	10	7	8	2	14	4	5	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	1.9212						2.5048										4.5740
ลำดับที่	1						2										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	1.1362	1.3315	1.9626	0.4959			1.1325	1.8481	1.6969	2.4482	1.4608	1.5499	0.6748	2.3438		3.7424	8.9202
ลำดับที่	4	5	10	1			3	9	8	12	6	7	2	11		13	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	1.1510	1.8372	1.8682				1.0952	2.1432			1.4993	2.1673	1.1189				7.7710
ลำดับที่	3	5	6				1	7			5	8	7				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	1.5790						1.9474										7.1249
ลำดับที่	1						2										

ที่มา : จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2550 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 0.0461 ถึง 4.9831 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ JCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 5.0583

ในปี พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 0.1707 ถึง 4.0504 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ GOLDPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 10.5423

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 1.9212 ถึง 2.5048 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 4.5740

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.4959 ถึง 3.7424 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 8.9202

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 1.0952 ถึง 2.1673 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 7.7710

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 1.5790 ถึง 1.9474 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และทุกกองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำกว่าความเสี่ยงของตลาดซึ่งมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 7.1249

5.3 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน

ในการเปรียบเทียบความเสี่ยงของกองทุนรวมต่ออัตราผลตอบแทนหนึ่งหน่วยจะพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันที่ต่ำกว่า จะมีความเสี่ยงน้อยกว่ากองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่า ต่ออัตราผลตอบแทนหนึ่งหน่วย

จากตารางที่ 5.7 เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์ พบว่า ในปี พ.ศ. 2548 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -32.8290 ถึง 6.3211 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ 0.1424 ได้แก่ UOBAPF

ในปี พ.ศ. 2549 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 6.1478 ถึง 31.2599 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงที่สุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -39.6259

ในปี พ.ศ. 2550 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง -14.8615 ถึง 3.2379 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำที่สุดคือ SIRIPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงที่สุดคือ QHPF ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ 5.5304 ได้แก่ SIRIPF และ TFUND

ในปี พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง -3.5839 ถึง 5.9598 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงที่สุดคือ UOBAPF ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ -4.8500 ได้แก่ UOBAPF, QHPF และ SPF

ตารางที่ 5.7

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-32.8290						6.3211										14.2380
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	14.8956	6.1478	8.7012				12.6304	9.2586			19.8078	8.6945	31.2599				-39.6259
ลำดับที่	6	1	3				5	4			7	2	8				
พ.ศ. 2550	9.2872	8.9984	3.2379	12.5030			14.4087	14.7713	N/A	-14.8615	3.5111	6.1066	-526.1397	6.0849		-89.0950	5.5304
ลำดับที่	6	5	1	7			8	9	N/A	12	2	4	10	3		11	
พ.ศ. 2551	-3.5839	18.2159	13.8236	28.2299	-22.1551	16.8425	-16.0128	5.9598	N/A	-4.4233	17.0927	-6.0742	-186.1034	28.3841	35.4872	-4.1508	-4.8500
ลำดับที่	15	5	2	6	10	3	11	1	N/A	13	4	12	9	7	8	14	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	47.9018						8.0164										51.4678
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-11.3798	11.4767	5.7648	32.5571			517.4933	8.7049	N/A	-6.0697	5.2643	-19.5302	-252.3086	10.4897		-7.5049	-15.3193
ลำดับที่	10	5	2	6			7	3	N/A	12	1	9	8	4		11	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-20.2797	10.6404	6.4681				49.8314	9.5693			7.0351	-108.9197	225.4322				-18.2484
ลำดับที่	8	4	1				5	3			2	7	6				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-22.0508						15.9723										-29.8590
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 8.0164 ถึง 47.9018 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย และทุกกองทุนรวมมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 51.4678

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันค่า ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -6.0697 ถึง 5.2643 โดยกองทุนรวมที่มีค่า สัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนกองทุน รวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ -15.3193 ได้แก่ UOBAPF, QHPF และ SPF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -20.2797 ถึง 6.4681 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์ การแปรผันต่ำสุดคือ SIRIPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์ การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน และทุกกองทุนรวมมีค่า สัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -18.2484

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -22.0508 ถึง 15.9723 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์ การแปรผันต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า สัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวม ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ -29.8590 ได้แก่ UOBAPF

จากตารางที่ 5.8 เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ ระหว่างร้อยละ -5.8599 ถึง 3.0028 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด

ตารางที่ 5.8

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-5.8599						3.0028										6.8472
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	4.8985	1.4943	3.8123				4.6222	2.3326			8.5510	2.6068	14.4731				-15.6105
ลำดับที่	6	1	4				5	2			7	3	8				
พ.ศ. 2550	3.6217	3.8135	1.5416	3.2656			4.6980	6.8935	N/A	-9.5261	1.1332	1.9954	-33.3145	2.6609		-64.7598	2.4246
ลำดับที่	6	7	2	5			8	9	N/A	12	1	3	11	4		10	
พ.ศ. 2551	-1.7368	6.0838	4.9503	13.6078	-3.8602	2.6712	-6.0838	2.4986	N/A	-2.4194	5.0908	-2.8814	80.9320	15.6122	17.6397	-2.8024	-2.2874
ลำดับที่	15	5	3	6	11	2	10	1		14	4	12	9	7	8	13	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	20.7014						3.6893										25.6579
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-4.8159	4.6539	2.4361	15.8098			-250.9591	3.9045	N/A	-3.4809	1.8092	-9.2198	306.0444	6.2725		-4.8621	-7.0721
ลำดับที่	11	4	2	6			8	3	N/A	12	1	9	7	5		10	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-7.6226	4.2094	2.7655				21.1231	4.2629			2.7042	-49.4265	68.1547				-8.2699
ลำดับที่	8	3	2				5	4			1	7	6				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-7.8821						6.8474										-13.1570
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

คือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ 6.8472 ได้แก่ UOBAPF

ในปี พ.ศ. 2549 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 1.4943 ถึง 14.4731 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า และทุกกองทุนรวมมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -15.6105

ในปี พ.ศ. 2550 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง -9.5261 ถึง 1.1332 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ 2.4246 มีเพียง 2 กองทุน ได้แก่ SIRIPF และ TFUND

ในปี พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง -1.7388 ถึง 2.4986 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ -2.2874 ได้แก่ UOBAPF

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 3.6893 ถึง 20.7014 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย และทุกกองทุนรวมมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 25.6579

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -3.4809 ถึง 1.8092 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ QHPF ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ -7.0721 มี 3 กองทุน ได้แก่ UOBAPF, QHPF และ SPF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -7.6226 ถึง 2.7042 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ -8.2699 ได้แก่ UOBAPF

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -7.8821 ถึง 6.8474 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ -13.1570 ได้แก่ UOBAPF

จากตารางที่ 5.9 เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง -9.0070 ถึง 2.3136 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ 6.8472 ได้แก่ UOBAPF

ในปี พ.ศ. 2549 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 1.8691 ถึง 3.5754 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย และทุกกองทุนรวมมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -15.6105

ในปี พ.ศ. 2550 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 0.0946 ถึง 4.7288 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ JCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดที่ 2.4246 มี 4 กองทุน ได้แก่ TU-PF, QHPF, TIF1 และ SPF

ตารางที่ 5.9

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-9.0070						2.3136										6.8472
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	2.0606	3.5754	2.4070				2.0818	1.8691			3.4766	2.2791	2.4432				-15.6105
ลำดับที่	2	8	5				3	1			7	4	6				
พ.ศ. 2550	0.3838	1.2484	2.2672	4.7288			1.8385	2.1635	0.0946	2.7748	2.0443	4.2804	0.4222	1.9754		2.4897	2.4246
ลำดับที่	2	4	9	13			5	8	1	11	7	12	3	6		10	
พ.ศ. 2551	272.2604	2.2354	2.2955	5.6715	3.1674	1.9770	1.3636	3.2464	4.3010	2.3348	2.1094	2.1674	1.1215	2.8431	2.4104	2.8267	-2.2874
ลำดับที่	16	6	7	15	12	3	2	13	14	8	4	5	1	11	9	10	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	13.1000						2.6114										25.6579
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	4.7093	1.6679	2.2923	5.7347			1.5685	2.8047	3.2460	2.6000	2.0781	2.9174	0.8883	2.4469		2.9820	-7.0721
ลำดับที่	12	3	5	13			2	8	11	7	4	9	1	6		10	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	3.3162	2.3820	2.3342				1.7086	2.3875			2.4254	2.7430	1.5194				-8.2699
ลำดับที่	8	4	3				2	5			6	7	1				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	8.1408						2.3166										-13.1570
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่าง 1.1215 ถึง 272.2604 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -2.2874

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 2.6114 ถึง 13.1000 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ 25.6579

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 0.8883 ถึง 5.7347 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -7.0721

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 1.5194 ถึง 3.3162 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุด คือ UOBAPF ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -8.2699

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 2.3166 ถึง 8.1408 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุด คือ UOBAPF ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ขณะเดียวกัน ทุกกองทุนรวมก็มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด โดยค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดเท่ากับ -13.1570

5.4 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เป็นค่าที่แสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ซึ่งค่าที่ได้จะอยู่ระหว่าง -1 ถึง +1

หากค่าที่ได้ใกล้เคียงกับ +1 หมายความว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาดมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน คือ ถ้าอัตราผลตอบแทนของตลาดเพิ่มขึ้น อัตราผลตอบแทนของกองทุนก็จะเพิ่มขึ้นด้วย

หากค่าที่ได้ใกล้เคียงกับ -1 หมายความว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาดมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม

ทั้งนี้ การจัดลำดับค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์นี้จะไม่คิดเครื่องหมาย เนื่องจากเครื่องหมายเป็นเพียงการบ่งบอกถึงทิศทางของความสัมพันธ์

จากตารางที่ 5.10 เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์ พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.2837 และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.2837 กองทุนทั้งสอง มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.2556 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0016 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.4852 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0016 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.6649 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเช่นกัน มีค่าเท่ากับ -0.0768 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ตารางที่ 5.10

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF
พ.ศ. 2548	0.2837						0.0663									
ลำดับที่	1						2									
พ.ศ. 2549	0.1137	-0.0016	0.1771				-0.1810	-0.0736			0.2556	0.1167	0.1812			
ลำดับที่	6	8	4				3	7			1	5	2			
พ.ศ. 2550	0.1317	-0.0522	0.0090	-0.0016			0.0630	-0.1568	N/A	0.2976	0.2024	0.1245	0.4852	0.2982		0.2979
ลำดับที่	7	10	11	12			9	6	N/A	4	5	8	1	2		3
พ.ศ. 2551	0.4081	0.1343	0.4583	0.1354	0.4220	-0.3058	0.2194	-0.0768	N/A	0.6649	0.3996	0.1320	0.4774	0.2814	0.3801	0.5632
ลำดับที่	6	13	4	12	5	9	11	15	N/A	1	7	14	3	10	8	2
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	0.1861						-0.0195									
ลำดับที่	1						2									
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	0.3254	0.0451	0.3293	0.1122			0.1685	-0.1075	N/A	0.5987	0.2881	0.1551	0.4712	0.2857		0.4774
ลำดับที่	5	12	4	10			8	11	N/A	1	6	9	3	7		2
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	0.2921	0.0395	0.2893				0.1133	-0.1039			0.2705	0.1499	0.4258			
ลำดับที่	2	8	3				6	7			4	5	1			
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	0.2914						0.1003									
ลำดับที่	1						2									

ที่มา : จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.1861 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.0195 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.5987 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.0451 ทั้งสองกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.4258 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.0395 ทั้งสองกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.2914 และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.1003 ทั้งสองกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

จากตารางที่ 5.11 เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.2660 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.2149 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.5061 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนใน

ตารางที่ 5.11

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF
พ.ศ. 2548	-0.2660						0.2149									
ลำดับที่	1						2									
พ.ศ. 2549	-0.1348	-0.5061	0.0262				-0.4692	-0.1844			-0.2414	0.0208	0.2337			
ลำดับที่	6	1	7				2	5			3	8	4			
พ.ศ. 2550	-0.1060	-0.6563	0.2362	-0.0150			0.2913	0.0866	N/A	0.2846	0.3880	0.1852	0.4688	0.3363		0.2238
ลำดับที่	10	1	7	12			5	11	N/A	6	3	9	2	4		8
พ.ศ. 2551	0.7723	-0.1169	0.5618	0.4296	0.0952	0.2410	0.4005	-0.1796	N/A	0.7296	0.4472	0.3512	0.8569	0.7417	0.7252	0.9300
ลำดับที่	3	14	7	9	15	12	10	13	N/A	5	8	11	2	4	6	1
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	-0.2003						0.0347									
ลำดับที่	1						2									
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	0.6190	-0.2323	0.4746	0.3427			0.4006	-0.1031	N/A	0.6652	0.4488	0.4083	0.7352	0.6420		0.7386
ลำดับที่	5	11	6	10			9	12	N/A	3	7	8	2	4		1
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	0.5503	-0.2455	0.3687				0.2819	-0.1089			0.2364	0.3729	0.6816			
ลำดับที่	2	6	4				5	8			7	3	1			
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	0.5000						0.2468									
ลำดับที่	1						2									

ที่มา : จากการคำนวณ

โครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.0208 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.6563 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน มีค่าเท่ากับ -0.0150 กองทุนทั้งสองมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน มีค่าเท่ากับ 0.9300 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ GOLDPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.0952 กองทุนทั้งสองมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.2003 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.0347 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน มีค่าเท่ากับ 0.7386 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.1031 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.6816 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.1089 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.5000 และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.2468 ทั้งสองกองทุนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

จากตารางที่ 5.12 เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.1581 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0128 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.3440 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.0453 กองทุนทั้งสองมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.3683 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.0011 กองทุนทั้งสองมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ คือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.3390 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.0402 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0906 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.0865 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ JCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.1849 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า

ตารางที่ 5.12

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF
พ.ศ. 2548	-0.0128						0.1581									
ลำดับที่	2						1									
พ.ศ. 2549	-0.1996	0.0453	-0.1714				-0.1797	0.3440			-0.2387	-0.1312	-0.2446			
ลำดับที่	4	8	6				5	1			3	7	2			
พ.ศ. 2550	-0.0564	0.0011	0.2819	0.1986			0.3655	0.3683	0.2600	0.3112	0.1931	0.0233	-0.0776	0.3315		-0.1082
ลำดับที่	11	13	5	7			2	1	6	4	8	12	10	3		9
พ.ศ. 2551	-0.0911	-0.0754	-0.1623	0.0402	-0.2751	0.0542	0.0729	-0.3390	-0.2145	0.1026	-0.2621	-0.2003	-0.1210	-0.1369	-0.2044	-0.1423
ลำดับที่	12	13	7	16	2	15	14	1	4	11	3	6	10	9	5	8
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	-0.0906						0.0865									
ลำดับที่	1						2									
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	0.0013	-0.0058	-0.0441	0.1275			0.0909	-0.1698	-0.1849	0.1610	-0.1083	-0.1475	-0.1309	-0.0177		0.0017
ลำดับที่	13	11	9	6			8	2	1	3	7	4	5	10		12
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-0.0311	0.0081	-0.0681				0.0333	-0.0209			-0.1347	-0.1066	-0.1353			
ลำดับที่	6	8	4				5	7			2	3	1			
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-0.0378						0.0749									
ลำดับที่	2						1									

ที่มา : จากการคำนวณ

สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.0013 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ -0.1353 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.0081 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.0749 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนของตลาด และกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำสุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0378 เป็นความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของตลาด

5.5 การวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

การวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะใช้มาตรวัด 3 ประเภท ได้แก่ Sharpe, Treynor และ Jensen ในการศึกษา

5.5.1 มาตรวัด Sharpe

ค่าที่คำนวณได้ตามมาตรวัด Sharpe ของแต่ละกองทุนนั้นจะถูกนำไปเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน คือมาตรวัด Sharpe ที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ปรับด้วยค่าความเสี่ยงแล้ว โดยความเสี่ยงตามมาตรวัดนี้คือ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ทั้งนี้อัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่ปราศจากความเสี่ยง จะใช้อัตราผลตอบแทนของตัวเงินคลังอายุ 30 วัน

หากกองทุนใดมีค่ามาตรวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐาน บ่งชี้ว่ากองทุนนั้นมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าตลาด และกองทุนใดที่มีค่ามาตรวัดของ Sharpe สูงกว่า แสดงว่ากองทุนนั้นมีการบริหารงานที่ดีกว่า ภายใต้ระดับความเสี่ยงที่เท่ากัน

จากตารางที่ 5.13 เมื่อพิจารณาค่ามาตรวัด Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์ พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.1346 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0521 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 0.0484 ได้แก่ BKKCP

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe สูงที่สุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.0494 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ -0.0172 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.0607

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe สูงที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.2421 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.1226 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 0.1565 มีเพียงกองทุนเดียว คือ TFUND

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe สูงที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.1449 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.2952 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.2184 ยกเว้น UOBAPF, QHPF และ SPF

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.0827 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0082 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.0096

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe สูงที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.1415 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.1947 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.0809 ยกเว้น UOBAPF, QHPF, TIF1 และ SPF

ตารางที่ 5.13

ค่ามาตรฐาน Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-0.0521						0.1346										0.0484
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	0.0313	0.0208	0.0200				-0.0054	0.0031			-0.0130	0.0494	-0.0172				-0.0607
ลำดับที่	2	3	4				6	5			7	1	8				
พ.ศ. 2550	0.0893	0.0756	0.2290	-0.0001			0.0273	0.0452	N/A	-0.1226	0.2421	0.1099	-0.0343	0.1316		-0.0341	0.1565
ลำดับที่	5	6	2	9			8	7	N/A	12	1	4	11	3		10	
พ.ศ. 2551	-0.2952	-0.0014	0.0156	0.0280	-0.0565	0.0450	-0.0994	0.1449	N/A	-0.2483	-0.0039	-0.1896	-0.0230	0.0087	0.0148	-0.2591	-0.2184
ลำดับที่	15	7	4	3	10	2	11	1	N/A	13	8	12	9	6	5	14	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	-0.0082						0.0827										-0.0096
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-0.1048	0.0456	0.1074	0.0198			-0.0375	0.0922	N/A	-0.1947	0.1415	-0.0839	-0.0264	0.0660		-0.1534	-0.0809
ลำดับที่	10	5	2	6			8	3	N/A	12	1	9	7	4		11	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-0.0704	0.0391	0.0793				-0.0292	0.0741			0.0887	-0.0495	-0.0238				-0.0745
ลำดับที่	8	4	2				6	3			1	7	5				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-0.0663						0.0220										-0.0532
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.0887 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0704 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.0745

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.0220 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0663 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.0532 ได้แก่ BKKCP

จากตารางที่ 5.14 เมื่อพิจารณาค่ามาตรฐานวัด Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.2821 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.2689 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 0.989 ได้แก่ BKKCP

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงที่สุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.1553 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ -0.0459 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1466

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.7506 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.1935 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 0.3553 มีเพียง 2 กองทุน คือ SIRIPF และ TFUND

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.3454 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.6067 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐานวัด Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.4623 ยกเว้น UOBAPF

ตารางที่ 5.14

ค่ามาตรฐาน Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-0.2689						0.2821										0.0989
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	0.0797	0.0751	0.0427				-0.0234	-0.0017			-0.0289	0.1553	-0.0459				-0.1466
ลำดับที่	2	3	4				6	5			7	1	8				
พ.ศ. 2550	0.2264	0.1782	0.4832	-0.0096			0.0758	0.0970	N/A	-0.1935	0.7506	0.3328	-0.1433	0.3008		-0.0584	0.3553
ลำดับที่	5	6	2	9			8	7	N/A	12	1	3	11	4		10	
พ.ศ. 2551	-0.6067	-0.0112	0.0577	0.0582	-0.3048	0.2426	-0.2571	0.3454	N/A	-0.4538	-0.0194	-0.4009	-0.0139	0.0295	0.0258	-0.3859	-0.4623
ลำดับที่	15	7	4	3	11	2	10	1	N/A	14	9	13	8	5	6	12	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	-0.0617						0.1778										-0.0258
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-0.2422	0.1114	0.2593	0.0407			-0.1125	0.2056	N/A	-0.3395	0.4120	-0.1795	-0.0344	0.1139		-0.2396	-0.1725
ลำดับที่	11	5	2	6			8	3	N/A	12	1	9	7	4		10	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-0.1766	0.0969	0.1889				-0.0893	0.1657			0.2303	-0.1129	-0.0348				-0.1611
ลำดับที่	8	4	2				6	3			1	7	5				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-0.1743						0.0477										-0.1162
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.1778 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0617 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.0258 ได้แก่ BKKCP

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.4120 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.3395 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1725 ยกเว้น UOBAPF, QHPF, TIF1 และ SPF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.2303 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.1766 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1611 ยกเว้น UOBAPF

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.0477 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.1743 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1162 ได้แก่ BKKCP

จากตารางที่ 5.15 เมื่อพิจารณาค่ามาตรฐาน Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.3689 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.1992 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 0.0989 ได้แก่ BKKCP

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.3864 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ

ตารางที่ 5.15

ค่ามาตรฐาน Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-0.1992						0.3689										0.0989
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	0.1535	0.1307	0.1850				0.0971	0.3864			0.0427	0.3106	0.1827				-0.1466
ลำดับที่	5	6	3				7	1			8	2	4				
พ.ศ. 2550	1.0258	0.5569	0.2792	-0.2164			0.2681	0.2507	4.3068	0.2567	0.2855	0.0504	1.4096	0.3537		0.3437	0.3553
ลำดับที่	3	4	8	13			9	11	1	10	7	12	2	5		6	
พ.ศ. 2551	-0.1660	0.2644	0.3108	-1.3761	0.2503	0.4135	0.5111	0.1891	0.1221	0.2991	0.2976	0.2852	0.5983	0.2543	0.2288	0.1694	-0.4623
ลำดับที่	15	8	4	16	10	3	2	12	14	5	6	7	1	9	11	13	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	-0.0780						0.2646										-0.0258
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-0.0315	0.3915	0.2951	-0.3842			0.3930	0.2067	0.1448	0.2715	0.2916	0.1640	0.7152	0.2905		0.2613	-0.1725
ลำดับที่	12	3	4	13			2	9	11	7	5	10	1	6		8	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	0.0305	0.2500	0.2614				0.3004	0.2733			0.2042	0.2206	0.3793				-0.1611
ลำดับที่	8	5	4				2	3			7	6	1				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-0.0588						0.2844										-0.1162
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 0.0427 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1466

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ JCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 4.3068 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -0.2164 นอกจากนี้กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 0.3553 มี 4 กองทุน คือ UOBAPF, MNIT, JCP และ CPNRF

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.5983 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -1.3761 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.4623 ยกเว้น TU-PF

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.2646 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0780 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.0258 ได้แก่ BKKCP

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.7152 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.3842 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1725 ยกเว้น TU-PF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ CPNRF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า มีค่าเท่ากับ 0.3793 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 0.0305 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1611

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.2844 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Sharpe ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.0588 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐาน Sharpe สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1162

5.5.2 มาตรฐาน Treynor

ค่าที่คำนวณได้ตามมาตรฐาน Treynor ของแต่ละกองทุนนั้นจะถูกนำไปเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน คือมาตรฐาน Treynor ที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ปรับด้วยค่าความเสี่ยงแล้ว โดยความเสี่ยงตามมาตรฐานนี้คือ ค่าเบต้า ทั้งนี้อัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่ปราศจากความเสี่ยง จะใช้อัตราผลตอบแทนของตัวเงินคลังอายุ 30 วัน

หากกองทุนใดมีค่ามาตรฐาน Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐาน บ่งชี้ว่ากองทุนนั้นมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าตลาด และกองทุนใดที่มีค่ามาตรฐานของ Treynor สูงกว่า แสดงว่ากองทุนนั้นมีการบริหารงานที่ดีกว่า ภายใต้ระดับความเสี่ยงที่เท่ากัน

จากตารางที่ 5.16 เมื่อพิจารณาค่ามาตรฐาน Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์ พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 17.7201 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -1.6027 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 0.4217 ได้แก่ BKKCP

ในปี พ.ศ. 2549 BKKCP ให้ค่ามาตรฐาน Treynor เท่ากับ 0.2954 โดยที่ค่าเบต้าเท่ากับ -0.0759 แสดงว่าส่วนชดเชยความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วยมาตรฐาน Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรฐาน Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่นในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor สูงที่สุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 4.1858 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor ต่ำที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -127.0121 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐาน Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.6005 ยกเว้น MNIT และ CPNRF

ในปี พ.ศ. 2550 TU-PF ให้ค่ามาตรฐาน Treynor เท่ากับ 0.8716 โดยที่ค่าเบต้าเท่ากับ -0.0005 แสดงว่าส่วนชดเชยความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วยมาตรฐาน Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรฐาน Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่นในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

ตารางที่ 5.16

ค่ามาตรฐาน Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	-1.6027						17.7201										0.4217
ลำดับที่	2						1										
พ.ศ. 2549	2.7247	-127.0121	1.1161				0.2954	-0.4161			-0.5027	4.1858	-0.9389				-0.6005
ลำดับที่	2	7	3				N/A	4			5	1	6				
พ.ศ. 2550	7.5419	-16.1153	284.2788	0.8716			4.8150	-3.2057	N/A	-4.5815	13.2992	9.8142	-0.7870	4.9062		-1.2750	1.7410
ลำดับที่	4	11	1	N/A			8	9	N/A	10	2	3	7	5		8	
พ.ศ. 2551	-14.3786	-0.2039	0.6759	4.1124	-2.6618	-2.9235	-9.0062	-37.5012	N/A	-7.4223	-0.1936	-28.5625	-0.9577	0.6170	0.7733	-9.1434	-4.3413
ลำดับที่	13	6	3	1	8	9	11	15	N/A	10	5	14	7	4	2	12	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	-0.4103						-39.6820										-0.0894
ลำดับที่	1						2										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-5.2920	16.5980	5.3587	2.9000			-3.6541	-14.0950	N/A	-5.3430	8.0717	-8.8828	-0.9212	3.7957		-5.2812	-1.3291
ลำดับที่	9	1	3	5			7	12	N/A	10	2	11	6	4		8	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-3.5183	14.4711	4.0033				-3.7666	-10.4216			4.7873	-4.8203	-0.8146				-1.0878
ลำดับที่	5	1	3				6	8			2	7	4				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-3.0451						2.9374										-0.7122
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงที่สุดคือ SIRIPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 284.2788 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน มีค่าเท่ากับ -16.1153 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 1.7410 มี 6 กองทุน ได้แก่ UOBAPF, SIRIPF, BKKCP, TFUND, TIF1 และ FUTUREPF

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงที่สุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 4.1124 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -37.5012 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -4.3413 ยกเว้น UOBAPF, BKKCP, MIPF, QHPF, TIF1 และ SPF

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.4103 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -39.6820 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.0894

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 16.5980 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -14.0950 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -1.3291 มี 6 กองทุน ได้แก่ MNIT, SIRIPF, TU-PF, TFUND, CPNRF และ FUTUREPF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 14.4711 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -10.4216 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -1.0878 มี 4 กองทุน ได้แก่ MNIT, SIRIPF, TFUND และ CPNRF

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 2.9374 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -3.0451 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.7122 ได้แก่ BKKCP

จากตารางที่ 5.17 เมื่อพิจารณาค่ามาตรวัด Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 UOBAPF ให้ค่ามาตรวัด Treynor เท่ากับ 4.5192 โดยที่ค่าเบต้า เท่ากับ -0.1277 แสดงว่าส่วนชดเชยความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วย มาตรวัด Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรวัด Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่น ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

กองทุนรวมที่นำมาพิจารณาค่ามาตรวัด Treynor จึงมีเพียงกองทุนเดียวคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 5.8688 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 0.4420

ในปี พ.ศ. 2549 BKKCP ให้ค่ามาตรวัด Treynor เท่ากับ 0.2307 โดยที่ค่าเบต้า เท่ากับ -0.1616 ขณะที่ MIPF ให้ค่ามาตรวัด Treynor เท่ากับ 0.0417 โดยที่ค่าเบต้าเท่ากับ -0.0354 และ TFUND ให้ค่ามาตรวัด Treynor เท่ากับ 0.5542 โดยที่ค่าเบต้าเท่ากับ -0.1367 แสดงว่าส่วนชดเชยความเสี่ยงของทั้งสามกองทุนนี้มีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วยมาตรวัด Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรวัด Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่น ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor สูงที่สุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงาน อุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 34.6070 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -2.7348 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.6784 ยกเว้น UOBAPF, MNIT และ CPNRF

ในปี พ.ศ. 2550 TU-PF ให้ค่ามาตรวัด Treynor เท่ากับ 3.2601 โดยที่ค่าเบต้าเท่ากับ -0.0027 แสดงว่าส่วนชดเชยความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วย มาตรวัด Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรวัด Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่น ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor สูงที่สุดคือ SIRIPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 10.3474 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor ต่ำที่สุด คือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน มีค่าเท่ากับ -10.8012 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด

ตารางที่ 5.17

ค่ามาตรฐาน Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	4.5192						5.8688										0.4420
ลำดับที่	N/A						1										
พ.ศ. 2549	-2.7348	-0.6863	7.5415				0.2307	0.0417			0.5542	34.6070	-0.9083				-0.6784
ลำดับที่	5	3	2				N/A	N/A			N/A	1	4				
พ.ศ. 2550	-10.8012	-1.3733	10.3474	3.2601			1.3170	5.6651	N/A	-3.4395	9.7852	9.0928	-1.5466	4.5246		-1.3210	1.7972
ลำดับที่	11	8	1	N/A			6	4	N/A	10	2	3	9	5		7	
พ.ศ. 2551	-8.2818	1.0103	1.0821	1.4284	-33.7656	10.6112	-6.7694	-20.2790	N/A	-6.5569	-0.4568	-12.0354	-0.1711	0.4186	0.3744	-4.3744	-4.8739
ลำดับที่	11	N/A	3	2	14	1	10	13	N/A	9	7	12	6	4	5	8	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	1.4087						23.4435										-0.1182
ลำดับที่	N/A						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-3.4902	-4.2765	4.8729	1.0595			-2.5055	-17.7810	N/A	-4.5523	8.1870	-3.9213	-0.4171	1.5823		-2.8938	-1.5383
ลำดับที่	8	10	2	4			6	12	N/A	11	1	9	5	3		7	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-2.4944	-3.0664	3.9822				-2.4608	-11.8259			7.5701	-2.3537	-0.3966				-1.2517
ลำดับที่	6	7	2				5	8			1	4	3				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-2.4835						1.3772										-0.8283
ลำดับที่	2						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 1.7972 มี 5 กองทุน ได้แก่ SIRIPF, MIPF, TFUND, TIF1 และ FUTUREPF

ในปี พ.ศ. 2551 MNIT ให้ค่ามาตรวัด Treynor เท่ากับ 1.0103 โดยที่ค่าเบต้าเท่ากับ -0.0167 แสดงว่าส่วนชดเชยความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วยมาตรวัด Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรวัด Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่นในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor สูงที่สุดคือ URBNPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 10.6112 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ GOLDPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน มีค่าเท่ากับ -33.7656 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวมมีค่ามาตรวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -4.8739 ยกเว้น UOBAPF, GOLDPF, BKKCP, MIPF, QHPF และ TIF1

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 UOBAPF ให้ค่ามาตรวัด Treynor เท่ากับ 1.4087 โดยที่ค่าเบต้าเท่ากับ -0.1180 แสดงว่าส่วนชดเชยความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วยมาตรวัด Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรวัด Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่นในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

กองทุนรวมที่นำมาพิจารณาค่ามาตรวัด Treynor จึงมีเพียงกองทุนเดียวคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 23.4435 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1182

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor สูงที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 8.1870 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -17.7810 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -1.5383 มี 5 กองทุน ได้แก่ SIRIPF, TU-PF, TFUND, CPNRF และ FUTUREPF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor สูงที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ 7.5701 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -11.8259 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -1.2517 มี 3 กองทุน ได้แก่ SIRIPF, TFUND และ CPNRF

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 1.3772 ส่วน กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่า เท่ากับ -2.4835 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.8283 ได้แก่ BKKCP

จากตารางที่ 5.18 เมื่อพิจารณาค่ามาตรฐาน Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 UOBAPF ให้ค่ามาตรฐาน Treynor เท่ากับ 69.3594 โดยที่ค่าเบต้า เท่ากับ -0.0069 แสดงว่าส่วนลดความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการ ดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วย มาตรฐาน Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรฐาน Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่น ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

กองทุนรวมที่นำมาพิจารณาค่ามาตรฐาน Treynor จึงมีเพียงกองทุนเดียวคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 10.4318 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 0.4420

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor สูงที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนใน โครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 13.3424 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor ต่ำที่สุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับ -10.9530 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่า มาตรฐาน Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.6784 มี 2 กองทุน ได้แก่ MNIT และ MIPF

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor สูงที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนใน โครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 2,526.4998 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Treynor ต่ำที่สุด คือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน มีค่าเท่ากับ -92.0403 นอกจากนี้ ทุกกองทุนรวม มีค่ามาตรฐาน Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ 1.7972 ยกเว้น UOBAPF, TU-PF, CPNRF และ SPF

ในปี พ.ศ. 2551 UOBAPF ให้ค่ามาตรฐาน Treynor เท่ากับ 19.2153 โดยที่ค่าเบต้า เท่ากับ -0.0135 แสดงว่าส่วนลดความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการ ดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วย มาตรฐาน Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรฐาน Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่น ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

ตารางที่ 5.18

ค่ามาตรฐาน Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยขายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน	Benchmark
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF	SET
พ.ศ. 2548	69.3594						10.4318										0.4420
ลำดับที่	N/A						1										
พ.ศ. 2549	-3.5582	13.3424	-4.9936				-2.4998	5.1961			-0.8280	-10.9530	-3.4551				-0.6784
ลำดับที่	6	1	7				4	2			3	8	5				
พ.ศ. 2550	-92.0403	2,526.4998	5.0089	-5.5115			3.7107	3.4437	83.7959	4.1728	7.4779	10.9209	-91.9310	5.3969		-16.0585	1.7972
ลำดับที่	13	1	6	10			8	9	2	7	4	3	12	5		11	
พ.ศ. 2551	19.2153	-36.9643	-20.1920	-361.2511	-9.5922	80.4028	73.8977	-5.8799	-5.9980	30.7256	-11.9676	-15.0140	-52.1283	-19.5783	-11.8000	-12.5575	-4.8739
ลำดับที่	N/A	13	12	15	6	1	2	4	5	3	8	10	14	11	7	9	
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	3.9383						13.9934										-0.1182
ลำดับที่	N/A						1										
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-224.2284	-602.2480	-59.6781	-26.8697			38.5814	-10.8592	-6.9856	15.0450	-24.0267	-9.9211	-48.7230	-146.3234		1,368.2743	-1.5383
ลำดับที่	12	13	10	8			2	6	4	3	7	5	9	11		1	
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-7.6242	239.1728	-29.8209				70.0470	-101.5319			-11.7836	-16.0761	-21.7871				-1.2517
ลำดับที่	3	1	7				2	8			4	5	6				
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	11.0656						27.0440										-0.8283
ลำดับที่	N/A						1										

ที่มา : จากการคำนวณ

กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงที่สุดคือ URBNPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 80.4028 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน มีค่าเท่ากับ -361.2511 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -4.8739 มี 3 กองทุน ได้แก่ URBNPF, BKKCP และ QHPF

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 UOBAPF ให้ค่ามาตรฐานวัด Treynor เท่ากับ 3.9383 โดยที่ค่าเบต้าเท่ากับ -0.0380 แสดงว่าส่วนชดเชยความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วยมาตรฐานวัด Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรฐานวัด Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่นในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

กองทุนรวมที่นำมาพิจารณาค่ามาตรฐานวัด Treynor จึงมีเพียงกองทุนเดียวคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 13.9934 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.1182

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงที่สุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน มีค่าเท่ากับ 1,368.2743 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -602.2480 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -1.5383 มี 3 กองทุน ได้แก่ BKKCP, QHPF และ SPF

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 239.1728 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor ต่ำที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ -101.5319 นอกจากนี้ กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Treynor สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -1.2517 มี 2 กองทุน ได้แก่ MNIT และ BKKCP

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 UOBAPF ให้ค่ามาตรฐานวัด Treynor เท่ากับ 11.0656 โดยที่ค่าเบต้าเท่ากับ -0.0084 แสดงว่าส่วนชดเชยความเสี่ยงมีค่าเป็นลบเช่นกัน กรณีข้างต้นไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทุน จึงไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าวด้วยมาตรฐานวัด Treynor และไม่นำมาพิจารณาร่วมกับมาตรฐานวัด Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนอื่นในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

กองทุนรวมที่นำมาพิจารณาค่ามาตรฐานวัด Treynor จึงมีเพียงกองทุนเดียวคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน มีค่าเท่ากับ 27.0440 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ -0.8283

5.5.3 มาตรฐาน Jensen

ค่าที่คำนวณได้ตามมาตรฐาน Jensen ของแต่ละกองทุนนั้น คือผลการดำเนินงานของกองทุนที่ควรจะเป็น ค่าอัลฟา (Alpha) ของกองทุน (α_p) ซึ่งจะถูกนำไปเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทุนที่เกิดขึ้น

หากกองทุนใดมีค่ามาตรฐาน Jensen เป็นบวก บ่งชี้ว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ณ ระดับความเสี่ยงหนึ่ง และกองทุนใดที่มีค่ามาตรฐาน Jensen เป็นลบ บ่งชี้ว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ณ ระดับความเสี่ยงหนึ่ง

จากตารางที่ 5.19 เมื่อพิจารณาค่ามาตรฐาน Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์ พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 1.0632 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.5796

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ 0.3739 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ -0.0680

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม เท่ากับ 1.3298 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุด คือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน เท่ากับ -0.9514

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ 1.8955 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน เท่ากับ -3.0964

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.5322 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.0596

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.9475 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน เท่ากับ -1.4596

ตารางที่ 5.19

ค่ามาตรฐาน Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายสัปดาห์

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF
พ.ศ. 2548	-0.5796						1.0632									
ลำดับที่	2						1									
พ.ศ. 2549	0.3739	0.0513	0.1135				-0.0680	-0.0046			0.0140	0.3016	-0.0442			
ลำดับที่	1	4	3				8	6			5	2	7			
พ.ศ. 2550	1.0111	0.6358	0.7692	0.0004			0.1116	0.8369	N/A	-0.8260	1.3298	0.4533	-0.9181	0.6989		-0.9514
ลำดับที่	2	6	4	9			8	3	N/A	10	1	7	11	5		12
พ.ศ. 2551	-3.0964	0.1210	0.4963	1.8955	0.7630	-0.3692	-0.3392	1.3620	N/A	-1.1290	0.3254	-1.5655	1.1223	0.6452	1.7782	-1.8221
ลำดับที่	15	9	7	1	5	11	10	3	N/A	12	8	13	4	6	2	14
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	-0.0596						0.5322									
ลำดับที่	2						1									
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-1.1891	0.3037	0.5205	0.6784			-0.1553	0.9475	N/A	-1.2540	0.8736	-0.5604	0.1337	0.7791		-1.4596
ลำดับที่	10	6	5	4			8	1	N/A	11	2	9	7	3		12
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-0.6635	0.2205	0.3858				-0.1213	0.6297			0.5865	-0.2736	0.0813			
ลำดับที่	8	4	3				6	1			2	7	5			
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-0.6402						0.1774									
ลำดับที่	2						1									

ที่มา : จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.6297 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.6635

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.1774 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.6402

จากตารางที่ 5.20 เมื่อพิจารณาค่ามาตรฐาน Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 1.0800 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.5208

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ TIF1 ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม เท่ากับ 0.2650 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรมเช่นกัน เท่ากับ -0.1685

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ 15338 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุด คือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ -0.9618

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ 4.4526 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน เท่ากับ -2.1390

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.5682 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.1802

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ FUTUREPF ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า เท่ากับ 1.3656 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ QHPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ -1.1929

ตารางที่ 5.20

ค่ามาตรฐาน Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF
พ.ศ. 2548	-0.5208						1.0800									
ลำดับที่	2						1									
พ.ศ. 2549	0.1840	0.0006	0.0810				-0.1469	-0.0255			-0.1685	0.2650	-0.0386			
ลำดับที่	2	4	3				7	5			8	1	6			
พ.ศ. 2550	1.5338	1.4152	0.6974	-0.0040			-0.0584	0.3979	N/A	-0.9618	1.3428	0.4586	-0.7905	0.6988		-0.9273
ลำดับที่	1	2	5	8			9	7	N/A	12	3	6	10	4		11
พ.ศ. 2551	-2.1390	-0.0985	0.5826	4.4526	-1.5116	0.7121	-0.2056	1.2690	N/A	-0.7628	0.2300	-1.1733	3.8564	2.8513	3.0924	0.4019
ลำดับที่	15	10	7	1	14	6	11	5	N/A	12	9	13	2	4	3	8
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	-0.1802						0.5682									
ลำดับที่	2						1									
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-1.0858	0.1908	0.6249	1.2264			-0.1109	1.0292	N/A	-1.1929	0.9628	-0.4255	0.6800	1.3656		-0.9164
ลำดับที่	11	7	6	2			8	3	N/A	12	4	9	5	1		10
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	-0.6042	0.1271	0.4487				-0.1002	0.6712			0.6003	-0.1780	0.4731			
ลำดับที่	8	5	4				6	1			2	7	3			
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-0.7024						0.2227									
ลำดับที่	2						1									

ที่มา : จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.6712 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.6042

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.2227 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.7024

จากตารางที่ 5.21 เมื่อพิจารณาค่ามาตรฐาน Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน พบว่า

ในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 1.1766 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.4733

ในปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 1.1228 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ TFUND ซึ่งลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม เท่ากับ 0.0120

ในปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน เท่ากับ 1.9041 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุด คือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.1939

ในปี พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ URBNPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ 1.2586 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน เท่ากับ -0.3250

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.6683 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.1543

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen สูงที่สุดคือ SPF ซึ่งลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน เท่ากับ 0.9791 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐาน Jensen ต่ำที่สุดคือ TU-PF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.1796

ตารางที่ 5.21

ค่ามาตรฐาน Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551

คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือน

	ที่อยู่อาศัย						อาคารสำนักงาน				โรงงานอุตสาหกรรม		ศูนย์การค้า			ท่าอากาศยาน
	UOBAPF	MNIT	SIRIPF	TU-PF	GOLDPF	URBNPF	BKKCP	MIPF	JCP	QHPF	TFUND	TIF1	CPNRF	FUTUREPF	MJLF	SPF
พ.ศ. 2548	-0.4733						1.1766									
ลำดับที่	2						1									
พ.ศ. 2549	0.1430	0.3522	0.2650				0.0705	1.1228			0.0120	0.8685	0.2475			
ลำดับที่	6	3	4				7	1			8	2	5			
พ.ศ. 2550	0.1914	0.6592	0.3197	-0.1939			0.1449	0.1638	0.1945	0.4074	0.3078	0.0664	0.4331	0.4470		1.9041
ลำดับที่	9	2	6	13			11	10	8	5	7	12	4	3		1
พ.ศ. 2551	-0.3250	0.3324	0.5005	-0.2317	0.4987	1.2586	0.6493	0.0721	0.0549	0.7109	0.2648	0.2897	0.4898	0.5195	0.1912	0.1490
ลำดับที่	16	8	5	15	6	1	3	13	14	2	10	9	7	4	11	12
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2549	-0.1543						0.6683									
ลำดับที่	2						1									
พ.ศ. 2550 - พ.ศ. 2551	-0.0355	0.5200	0.5642	-0.1796			0.4628	0.3278	0.1916	0.7326	0.3987	0.2148	0.4674	0.6737		0.9791
ลำดับที่	12	5	4	13			7	9	11	2	8	10	6	3		1
พ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2551	0.0293	0.4617	0.4678				0.3348	0.5785			0.2737	0.4409	0.4000			
ลำดับที่	8	3	2				6	1			7	4	5			
พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2551	-0.0997						0.5709									
ลำดับที่	2						1									

ที่มา : จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Jensen สูงที่สุดคือ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.5785 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ 0.0293

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Jensen สูงที่สุดคือ BKKCP ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 0.5709 ส่วนกองทุนรวมที่มีค่ามาตรฐานวัด Jensen ต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับ -0.0997

5.6 การทดสอบการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ในการศึกษานี้ ได้นำผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณได้จากค่ามาตรฐานวัดของ Sharpe, Treynor และ Jensen ในแต่ละช่วงระยะเวลา ดังตารางที่ 5.13 ถึง 5.21 มาวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว (One-way Analysis of Variance - ANOVA) เพื่อทดสอบว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกจัดแบ่งออกเป็น 5 ประเภท ตามชนิดอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม ศูนย์การค้า และท่าอากาศยาน มีผลการดำเนินงานที่แตกต่างกันระหว่างกลุ่มหรือไม่ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90 และร้อยละ 95 โดยกำหนดสมมติฐานดังนี้

H_0 : ค่าเฉลี่ยของมาตรฐานวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

H_1 : ประเภทของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 1 คู่ มีผลการดำเนินงานที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ทั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มาตรฐานวัด Treynor มีค่าเป็นบวก โดยที่ค่าเบต้ามีค่าลบ ซึ่งไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานได้นั้น จะไม่ถูกนำมาประกอบการพิจารณาการทดสอบการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ตารางที่ 5.22

ผลสรุปการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว ของมาตรวัดผลการดำเนินงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

ช่วงระยะเวลา	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	2548 - 2549	2550 - 2551	2549 - 2551	2548 - 2551
ราคาปิดรายสัปดาห์								
Sharpe	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Treynor	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Jensen	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
ราคาปิดรายเดือน								
Sharpe	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Treynor	N/A	Reject	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Jensen	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
NAV รายเดือน								
Sharpe	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Treynor	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Reject	Accept	N/A
Jensen	N/A	Accept	Reject	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.23

ผลสรุปการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว ของมาตรวัดผลการดำเนินงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

ช่วงระยะเวลา	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	2548 - 2549	2550 - 2551	2549 - 2551	2548 - 2551
ราคาปิดรายสัปดาห์								
Sharpe	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Treynor	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Jensen	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
ราคาปิดรายเดือน								
Sharpe	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Treynor	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Jensen	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
NAV รายเดือน								
Sharpe	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A
Treynor	N/A	Accept	Accept	Accept	N/A	Reject	Accept	N/A
Jensen	N/A	Accept	Reject	Accept	N/A	Accept	Accept	N/A

ที่มา : จากการคำนวณ

จากการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว¹ สามารถแสดงผลสรุป ดังตารางที่ 5.22 และ 5.23

จากตารางที่ 5.22 และ 5.23 พบว่า การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียวของค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรวัด Sharpe, Treynor และ Jensen ซึ่งคำนวณจากราคาปิดรายสัปดาห์ ราคาปิดรายเดือน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value - NAV) รายเดือนนั้น ส่วนมากมีค่าสถิติเอฟ (F) ที่ได้จากการคำนวณ น้อยกว่าค่าสถิติ F ที่ได้จากการเปิดตาราง จึงไม่สามารถปฏิเสธสมมติฐาน H_0 ได้ ว่าค่าเฉลี่ยของมาตรวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทนั้นไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 และ ร้อยละ 95 ตามลำดับ

ขณะเดียวกัน การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียวของค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรวัด Sharpe, Treynor และ Jensen ซึ่งคำนวณจากราคาปิดรายสัปดาห์ ราคาปิดรายเดือน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตายรายเดือน ไม่สามารถกระทำได้ ในช่วงปี พ.ศ. 2548 ช่วงระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2549 และช่วงระยะเวลา 4 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2548 ถึง พ.ศ. 2551 เนื่องจากข้อจำกัดด้านข้อมูล กล่าวคือ ช่วงระยะเวลาข้างต้น มีประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการทดสอบเพียง 2 กลุ่มได้แก่ กองทุนที่ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย UOBAPF และกองทุนที่ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ประกอบด้วย BKKCP ดังนั้น การที่แต่ละประเภทกองทุนมีจำนวนข้อมูลเพียง 1 ชุดจึงทำให้การคำนวณผลรวมความคลาดเคลื่อนภายในประชากร (Sum Square within Samples) และค่าเฉลี่ยความคลาดเคลื่อนภายในประชากร (Mean Square Within Samples) มีค่าเท่ากับศูนย์ และไม่สามารถคำนวณค่าสถิติ F ได้

นอกจากนี้ ยังพบว่าการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียวของค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรวัด Treynor ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน ในปี พ.ศ. 2549 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรวัด Treynor ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตายรายเดือน ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 และ 95 และค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรวัด Jensen ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตายรายเดือน ในช่วงปี พ.ศ. 2550 ณ ระดับความเชื่อมั่น

¹ การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียวได้แสดงไว้ในตารางภาคผนวก

ร้อยละ 90 และ 95 มีการปฏิเสธสมมติฐาน H_0 ซึ่งหมายความว่า ประเภทของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 1 คู่ มีผลการดำเนินงานที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ
ดังนั้น เพื่อให้ทราบว่ากองทุนประเภทใดที่มีผลการดำเนินงานแตกต่างกัน จึงทำการ
ทดสอบข้อมูลด้วยวิธี Least Significant Difference (LSD) เพิ่มเติม

ตารางที่ 5.24

การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ตามมาตรวัด Treynor ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน ในช่วงปี พ.ศ. 2549
ด้วยวิธี Least Significant Difference ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

	ที่อยู่อาศัย	โรงงานอุตสาหกรรม	ศูนย์การค้า
ที่อยู่อาศัย		แตกต่าง	ไม่แตกต่าง
โรงงานอุตสาหกรรม	แตกต่าง		แตกต่าง
ศูนย์การค้า	ไม่แตกต่าง	แตกต่าง	

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.25

การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ตามมาตรวัด Treynor ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ในช่วงระยะเวลา 2 ปี
ตั้งแต่ พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ด้วยวิธี Least Significant Difference
ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

	ที่อยู่อาศัย	อาคารสำนักงาน	โรงงานอุตสาหกรรม	ศูนย์การค้า	ท่าอากาศยาน
ที่อยู่อาศัย		แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
อาคารสำนักงาน	แตกต่าง		ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
โรงงานอุตสาหกรรม	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง		ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
ศูนย์การค้า	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง		แตกต่าง
ท่าอากาศยาน	แตกต่าง	แตกต่าง	แตกต่าง	แตกต่าง	

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.26

การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ตามมาตรวัด Treynor ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ในช่วงระยะเวลา 2 ปี
ตั้งแต่ พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ด้วยวิธี Least Significant Difference
ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

	ที่อยู่อาศัย	อาคารสำนักงาน	โรงงานอุตสาหกรรม	ศูนย์การค้า	ท่าอากาศยาน
ที่อยู่อาศัย		ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
อาคารสำนักงาน	ไม่แตกต่าง		ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
โรงงานอุตสาหกรรม	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง		ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
ศูนย์การค้า	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง		แตกต่าง
ท่าอากาศยาน	แตกต่าง	แตกต่าง	แตกต่าง	แตกต่าง	

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.27

การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ตามมาตรวัด Jensen ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ในช่วงปี พ.ศ. 2550
ด้วยวิธี Least Significant Difference ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

	ที่อยู่อาศัย	อาคารสำนักงาน	โรงงานอุตสาหกรรม	ศูนย์การค้า	ท่าอากาศยาน
ที่อยู่อาศัย		ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
อาคารสำนักงาน	ไม่แตกต่าง		ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
โรงงานอุตสาหกรรม	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง		ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
ศูนย์การค้า	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง		แตกต่าง
ท่าอากาศยาน	แตกต่าง	แตกต่าง	แตกต่าง	แตกต่าง	

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.28

การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ตามมาตรวัด Jensen ซึ่งคำนวณจากมูลค่ายุติธรรมรายเดือน ในช่วงปี พ.ศ. 2550
ด้วยวิธี Least Significant Difference ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

	ที่อยู่อาศัย	อาคารสำนักงาน	โรงงานอุตสาหกรรม	ศูนย์การค้า	ท่าอากาศยาน
ที่อยู่อาศัย		ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
อาคารสำนักงาน	ไม่แตกต่าง		ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
โรงงานอุตสาหกรรม	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง		ไม่แตกต่าง	แตกต่าง
ศูนย์การค้า	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	ไม่แตกต่าง		แตกต่าง
ท่าอากาศยาน	แตกต่าง	แตกต่าง	แตกต่าง	แตกต่าง	

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 5.24 เป็นการทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรวัด Treynor ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน ในช่วงปี พ.ศ. 2549 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

พบว่า มีประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 2 คู่ที่มีค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจาก ค่า LSD ที่คำนวณได้นั้นต่ำกว่าค่าสัมบูรณ์ของผลต่างระหว่างค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานของกองทุนแต่ละประเภท ประกอบด้วย

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการศูนย์การค้า

ผลลัพธ์ที่ได้จากตาราง 5.24 สอดคล้องกับค่ามาตรวัด Treynor ซึ่งคำนวณจากราคาปิดหน่วยลงทุนรายเดือน ดังตารางที่ 5.17 กล่าวคือ ในช่วงปี พ.ศ. 2549 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย และโครงการศูนย์การค้า มีค่ามาตรวัด Treynor ระหว่าง -2.7348 ถึง 7.5415 ซึ่งน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการโรงงานอุตสาหกรรม คือ TIF1 ที่มีค่ามาตรวัด Treynor เท่ากับ 34.6070

จากตารางที่ 5.25 เป็นการทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรวัด Treynor ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

พบว่า มีประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 5 คู่ที่มีค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจาก ค่า LSD ที่คำนวณได้นั้นต่ำกว่าค่าสัมบูรณ์ของผลต่างระหว่างค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานของกองทุนแต่ละประเภท ประกอบด้วย

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

(3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการอาคารสำนักงาน กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

(4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการโรงงานอุตสาหกรรม กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

(5) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการศูนย์การค้า กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

ขณะเดียวกัน จากตารางที่ 5.26 การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรวัด Treynor ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 มีประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 4 คู่ที่มีค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ประกอบด้วย

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการอาคารสำนักงาน กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

(3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการโรงงานอุตสาหกรรม กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

(4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการศูนย์การค้า กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

ผลลัพธ์ที่ได้จากตาราง 5.25 และ 5.26 สอดคล้องกับค่ามาตรฐาน Treynor ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ดังตารางที่ 5.18 กล่าวคือ ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2551 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการที่อยู่อาศัย มีค่ามาตรฐาน Treynor เป็นลบทั้งหมด และมีค่าลบในระดับที่สูง เช่น MNIT มีค่ามาตรฐาน Treynor เท่ากับ -602.2480 เมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการอาคารสำนักงาน นอกจากนี้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการท่าอากาศยาน คือ SPF มีค่ามาตรฐาน Treynor สูงถึง 1,368.2743

จากตารางที่ 5.27 เป็นการทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรฐาน Jensen ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ในช่วงปี พ.ศ. 2550 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

พบว่า มีประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 4 คู่ที่มีค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจาก ค่า LSD ที่คำนวณได้นั้นต่ำกว่าค่าสัมบูรณ์ของผลต่างระหว่างค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานของกองทุนแต่ละประเภท ประกอบด้วย

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการที่อยู่อาศัย กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการท่าอากาศยาน

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการอาคารสำนักงาน กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการท่าอากาศยาน

(3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการโรงงานอุตสาหกรรม กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการท่าอากาศยาน

(4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการศูนย์การค้า กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการท่าอากาศยาน

ขณะเดียวกัน จากตารางที่ 5.28 การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรฐาน Jensen ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ในช่วงปี พ.ศ. 2550 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 มีประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 4 คู่ที่มีค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ประกอบด้วย

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการอาคารสำนักงาน กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

(3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการโรงงานอุตสาหกรรม กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

(4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่โครงการศูนย์การค้า กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน

ผลลัพธ์ที่ได้จากตาราง 5.27 และ 5.28 สอดคล้องกับค่ามาตรวัด Jensen ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรายเดือน ดังตารางที่ 5.21 กล่าวคือ ในช่วงปี พ.ศ. 2550 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการท่าอากาศยาน คือ SPF มีค่ามาตรวัด Jensen เท่ากับ 1.9041 ซึ่งสูงที่สุดในช่วงเวลาดังกล่าว

5.7 การวัดความเสี่ยงของการขาดทุนจากการลงทุนด้วยวิธี Value at Risk

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลราคาปิดรายวัน และเงินปันผลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 15 กองทุน ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2551 สามารถนำมาคำนวณหาอัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ดังตารางที่ 5.29

จากตารางที่ 5.29 พบว่า ในช่วงระยะเวลา 250 วันทำการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยระหว่างร้อยละ 0.0497 ถึงร้อยละ -0.2216 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยสูงที่สุดคือ URBNPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่ำที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน และเมื่อพิจารณาค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานซึ่งบ่งชี้ถึงความเสี่ยง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงอยู่ระหว่าง 0.6172 และ 4.0752 โดยกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงสูงที่สุดคือ GOLDPF ที่ลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน

เมื่อนำค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนและค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณได้จากตารางที่ 5.29 มาใช้ในการคำนวณหาระดับความเสี่ยง (%VaR) และมูลค่าความเสี่ยง (VaR) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2551

ด้วยวิธี Historical และวิธี Delta-Normal ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 โดยกำหนดให้แต่ละกองทุนรวมมีเงินลงทุนเริ่มต้นเท่ากัน เป็นจำนวน 100,000 บาท จึงได้ผลลัพธ์ดังตารางที่ 5.30

ตารางที่ 5.29

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ช่วงระยะเวลา 250 วันทำการ ระหว่างวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2551

	อัตราผลตอบแทน เฉลี่ย (%)	ลำดับที่	ค่าส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ลำดับที่
ที่อยู่อาศัย				
UOBAPF	-0.2216	15	2.1156	12
MNIT	0.0132	8	0.6172	1
SIRIPF	0.0250	5	0.8856	3
TU-PF	0.0472	2	2.9472	14
GOLDPF	-0.0008	9	4.0752	15
URBNPF	0.0497	1	1.9757	11
อาคารสำนักงาน				
BKKCP	-0.0155	11	1.3707	7
MIPF	0.0345	4	1.5550	10
QHPF	-0.1369	13	1.0957	4
โรงงานอุตสาหกรรม				
TFUND	0.0181	7	0.8234	2
TIF1	-0.0833	12	1.0988	5
ศูนย์การค้า				
CPNRF	-0.0138	10	1.5282	8
FUTUREPF	0.0199	6	1.2805	6
MJLF	0.0384	3	2.4851	13
ท่าอากาศยาน				
SPF	-0.1509	14	1.5522	9

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.30

ระดับความเสี่ยง (%VaR) และมูลค่าความเสี่ยง (VaR) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งวัดด้วยวิธี Historical และวิธี Delta-Normal ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

	Historical Approach			Delta-Normal Approach		
	% VaR	VaR	ลำดับที่	% VaR	VaR	ลำดับที่
ที่อยู่อาศัย						
UOBAPF	-2.4194%	-2,419.35	15	-2.9506%	-2,950.65	12
MNIT	-0.9804%	-980.39	5	-0.7830%	-783.04	1
SIRIPF	-0.9804%	-980.39	5	-1.1175%	-1,117.48	3
TU-PF	-0.5025%	-502.51	3	-3.7547%	-3,754.74	14
GOLDPF	-1.1236%	-1,123.60	10	-5.2579%	-5,257.87	15
URBNPF	0.0000%	0.00	1	-2.4989%	-2,498.91	11
อาคารสำนักงาน						
BKKCP	-1.1905%	-1,190.48	11	-1.7838%	-1,783.77	7
MIPF	0.0000%	0.00	1	-1.9713%	-1,971.35	8
QHFP	-1.3514%	-1,351.35	12	-1.5503%	-1,550.35	5
โรงงานอุตสาหกรรม						
TFUND	-0.9311%	-931.10	4	-1.0441%	-1,044.07	2
TIF1	-0.9901%	-990.10	7	-1.5007%	-1,500.74	4
ศูนย์การค้า						
CPNRF	-1.6304%	-1,630.43	14	-1.9852%	-1,985.20	9
FUTUREPF	-1.0309%	-1,030.93	8	-1.6320%	-1,632.00	6
MJLF	-1.0309%	-1,030.93	8	-3.1674%	-3,167.41	13
ท่าอากาศยาน						
SPF	-1.6000%	-1,600.00	13	-2.1532%	-2,153.15	10

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 5.30 พบว่า ภายใต้การคำนวณระดับความเสี่ยง (%VaR) และมูลค่าความเสี่ยง (VaR) ด้วยวิธี Historical นั้น กองทุนรวมที่มีระดับความเสี่ยง (%VaR) ต่ำที่สุดคือ URBNPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย และ MIPF ซึ่งลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เท่ากับร้อยละ 0.0000 หมายความว่า ใน 250 วันทำการ มีโอกาสเพียง 25 วันที่ผู้ลงทุนจะเกิดการขาดทุน

จากการถือหน่วยลงทุนของ URBNPF และ MIPF เกินกว่าร้อยละ 0.0000 หรือคิดเป็นมูลค่า 0.00 บาท ส่วนกองทุนรวมที่มีระดับความเสี่ยง (%VaR) สูงที่สุดคือ UOBAPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับร้อยละ -2.4194 หมายความว่า ใน 250 วันทำการ มีโอกาสเพียง 25 วันที่ผู้ลงทุนจะเกิดการขาดทุนจากการถือหน่วยลงทุนของ UOBAPF เกินกว่าร้อยละ 2.4194 หรือคิดเป็นมูลค่า 2,419.35 บาท

สำหรับการคำนวณระดับความเสี่ยง (%VaR) และมูลค่าความเสี่ยง (VaR) ด้วยวิธี Delta-Normal กองทุนรวมที่มีระดับความเสี่ยง (%VaR) ต่ำที่สุดคือ MNIT ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เท่ากับร้อยละ -0.7830 หมายความว่า ใน 250 วันทำการ มีโอกาสเพียง 25 วันที่ผู้ลงทุนจะเกิดการขาดทุนจากการถือหน่วยลงทุนของ MNIT เกินกว่าร้อยละ 0.7830 หรือคิดเป็นมูลค่า 783.04 บาท ส่วนกองทุนรวมที่มีระดับความเสี่ยง (%VaR) สูงที่สุดคือ GOLDPF ซึ่งลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเช่นกัน มีค่าเท่ากับร้อยละ -5.2579 หมายความว่า ใน 250 วันทำการ มีโอกาสเพียง 25 วันที่ผู้ลงทุนจะเกิดการขาดทุนจากการถือหน่วยลงทุนของ GOLDPF เกินกว่าร้อยละ 5.2579 หรือคิดเป็นมูลค่า 5,257.87 บาท

ในการศึกษานี้ได้ทำการวัดความสามารถของ VaR ในการวัดความเสี่ยงหรือ Back-Testing เป็นการนำค่าระดับความเสี่ยง (%VaR) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2551 ที่คำนวณได้ตามตารางที่ 5.30 และเป็นค่าคงที่ (Static VaR) มาเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนจากการถือหน่วยลงทุนที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลาถัดไปข้างหน้า เป็นเวลา 200 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2552 ถึงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2552 เพื่อสะท้อนถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นได้ในอนาคต ว่าโอกาสการขาดทุนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น เกินจากค่า VaR ที่คำนวณได้หรือไม่ และทำการทดสอบ โดยเปรียบเทียบกับค่าที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลาย้อนหลังกลับไป 200 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 7 มีนาคม พ.ศ. 2551 เช่นกัน

ทั้งนี้หากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่า (หรือมีผลขาดทุนสูงกว่า) ค่าระดับความเสี่ยง (%VaR) และเกิดขึ้นมากกว่าจำนวนวันที่ผู้ลงทุนมีโอกาสดังกล่าวจะเกิดการขาดทุน (Number of Exception) แสดงว่าค่าระดับความเสี่ยง (%VaR) นั้นไม่สามารถวัดโอกาสการขาดทุนจากการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรณีนี้ ผลตอบแทนจากการถือหน่วยลงทุนที่เกิดขึ้นจริง จึงไม่ควรต่ำกว่าค่าระดับความเสี่ยง %VaR ที่คำนวณได้เป็นระยะเวลาเกิน 20 วัน (200 วันทำการ คูณด้วยระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 10)

ตารางที่ 5.31

ผลการทดสอบความสามารถของเทคนิค Value at Risk ในการวัดความเสี่ยง (Back-Testing)

ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

	ถัดไปข้างหน้า 200 วันทำการ		ย้อนหลังกลับไป 200 วันทำการ	
	วิธี Historical	วิธี Delta-Normal	วิธี Historical	วิธี Delta-Normal
ที่อยู่อาศัย				
UOBAPF	19	15	12	10
MNIT	15	21	8	8
SIRIPF	17	5	9	4
TU-PF	22	2	22	2
GOLDPF	21	7	36	7
URBNPF	19	4	37	8
อาคารสำนักงาน				
BKKCP	23	17	18	15
MIPF	2	2	4	3
QHPF	21	18	17	15
โรงงานอุตสาหกรรม				
TFUND	21	6	33	25
TIF1	22	10	26	17
ศูนย์การค้า				
CPNRF	24	16	7	6
FUTUREPF	23	15	22	4
MJLF	21	9	19	11
ท่าอากาศยาน				
SPF	20	14	12	8
Number of Exception	20	20	20	20

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 5.31 แสดงผลการทดสอบความสามารถของ VaR ในการวัดความเสี่ยง (Back-Testing) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยอาศัยค่าระดับความเสี่ยง (%VaR) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

การเปรียบเทียบระหว่างค่าระดับความเสี่ยง (%VaR) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กับอัตราผลตอบแทนจากการถือหน่วยลงทุนที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลา 200 วันทำการถัดไป พบว่ามีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 9 กองทุน ที่มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าค่า %VaR ที่คำนวณได้จากวิธี Historical เป็นระยะเวลามากกว่า 20 วัน ได้แก่ TU-PF, GOLFPF, BKKCP, QHPF, TFUND, TIF1, CPNRF, FUTUREPF และ MJLF ขณะเดียวกัน มีเพียง 1 กองทุน ที่มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าค่า %VaR ที่คำนวณได้จากวิธี Delta-Normal เป็นระยะเวลามากกว่า 20 วัน คือ MNIT

ส่วนการเปรียบเทียบระหว่างค่าระดับความเสี่ยง (%VaR) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กับอัตราผลตอบแทนจากการถือหน่วยลงทุนที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลา 200 วันทำการย้อนหลัง พบว่ามีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 6 กองทุน ที่มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าค่า %VaR ที่คำนวณได้จากวิธี Historical เป็นระยะเวลามากกว่า 20 วัน ได้แก่ TU-PF, GOLFPF, URBNPF, QHPF, TFUND, TIF1 และ FUTUREPF ขณะที่ มีเพียง 1 กองทุน ที่มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าค่า %VaR ที่คำนวณได้จากวิธี Delta-Normal เป็นระยะเวลามากกว่า 20 วัน คือ TFUND

ผลข้างต้นแสดงให้เห็นว่าค่า %VaR ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณได้จากวิธี Historical ส่วนใหญ่ ประมาณการระดับการขาดทุนจากการถือหน่วยลงทุนต่ำเกินไป เมื่อเทียบกับค่า %VaR ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่คำนวณได้จากวิธี Delta-Normal