

บทที่ 3

การดำเนินงานของกองทุนรวม

ในการศึกษาครั้งนี้จะกล่าวถึงประวัติความเป็นมาของกองทุนรวม การพัฒนาของกองทุนรวม โครงสร้างของกองทุนรวม ลักษณะโดยทั่วไปของกองทุนรวม และลักษณะโดยทั่วไปของตราสารหนี้ ดังนี้

ความหมายของกองทุนรวม (mutual fund) หมายถึง โครงการลงทุนที่ถูกจัดตั้งและบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนหรือบริษัทจัดการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากผู้ที่มีเงินออมหรือผู้ที่ต้องการจะลงทุน ด้วยการจำหน่ายหน่วยลงทุน และนำเงินที่ระดมได้มาลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เช่น ตราสารทุน ตราสารหนี้ และทรัพย์สินทางการเงินอื่น ๆ โดยเป็นไปตามนโยบายการลงทุน และไม่ขัดต่อข้อบังคับของกฎหมาย

ประวัติความเป็นมาของกองทุนรวม

กองทุนรวมเป็นธุรกิจจัดการลงทุนและเป็นสถาบันการเงินประเภทหนึ่งที่มีอยู่อย่างแพร่หลายอยู่ในปัจจุบันนี้ในตลาดหลักทรัพย์พัฒนาแล้ว กองทุนรมนับว่าเป็นนักลงทุนสถาบันที่มีบทบาทสำคัญยิ่งในการช่วยพัฒนาไม่ว่าจะเป็นตลาดเงิน ตลาดทุน ตลาดตราสารหนี้ และอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้แล้วยังมีส่วนช่วยสร้างอุปสงค์และอุปทานในตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทุนรวมมีประวัติความเป็นมาการจัดตั้งและพัฒนาโครงสร้าง ลักษณะทั่วไปของตราสารหนี้ ดังนี้ (สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)

กองทุนรวมในประเทศไทยก่อตั้งครั้งแรกในปี พ.ศ. 2506 โดย International Basic Economy Corporation (IBEC) ของประเทศสหรัฐอเมริกา ได้จัดตั้งบริษัท Thai Best Investment Service Co., Ltd. ขึ้นมาบริหารกองทุน โดยใช้ชื่อว่า “กองทุนรวมไทย” มี

วัตถุประสงค์ในการขายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปควบคู่ไปกับการขายประกันชีวิต บริษัทกองทุนไทย จำกัด เป็นธุรกิจประเภทกองทุนเปิดหรือกองทุนซื้อคืน ตอนหลังได้ปิดกิจการลงเนื่องจากความผันผวนของค่าเงินปอนด์ และเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา รวมทั้งรัฐบาลเรียกเก็บภาษีจากเงินปันผลสูงตลอดจนประชาชนขาดความรู้ความเข้าใจในการลงทุนประเภทกองทุนรวม และในปี พ.ศ. 2508 มีการจัดตั้งกองทุนรวมขึ้นอีก 2 แห่ง คือ Bangkok Mutual Fund และ National Mutual Fund แต่ก็ไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทยยังไม่ได้มีการพัฒนาเท่าที่ควร ต่อมาในปี พ.ศ. 2515 บริษัทเงินทุนสากล จำกัด ได้จัดตั้ง “กองทุนพัฒนา” โดยเป็นกองทุนรวมที่ขายควบคู่ไปกับการประกันชีวิต ทำให้ผลการดำเนินงานประสบความสำเร็จพอสมควร ทำให้กระทรวงการคลังมีประกาศว่าด้วยธุรกิจหลักทรัพย์และข้อกำหนดเงื่อนไขในการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการลงทุนขึ้น

จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2518 ได้มีการก่อตั้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้น รัฐบาลได้เล็งเห็นว่า เศรษฐกิจของประเทศไทยมีความต้องการเงินทุนระยะยาว ในขณะที่วิธีการในการระดมเงินทุนที่มาจากเงินออมของประชาชนทั่วไป เพื่อนำไปสู่ระบบเศรษฐกิจมีเพียงธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันชีวิต และธนาคารออมสินเท่านั้น ประกอบกับเศรษฐกิจของประเทศไทยกำลังพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว และผลประโยชน์ยังมิได้กระจายไปสู่ประชาชนอย่างกว้างขวาง การที่จะให้เศรษฐกิจขยายตัวไปอย่างมีเสถียรภาพนั้นจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องส่งเสริมและพัฒนาพื้นฐานด้านเงินทุนให้รองรับเพียงพอ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้ รัฐบาลและบรรษัทการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นหน่วยงานหนึ่งของธนาคารโลก จึงได้ร่วมมือกันจัดตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม จำกัด ขึ้นเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2518 และได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการลงทุน เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2518 และสถาบันการเงินที่มีส่วนร่วมในการระดมทุนจากประชาชนทั่วไปลักษณะ “กองทุนรวม” แห่งแรกจึงถือกำเนิดขึ้นในประเทศไทย ซึ่งมีผู้ถือหุ้นประกอบด้วย กระทรวงการคลัง บรรษัทการเงินระหว่างประเทศ

ธนาคารออมสิน และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และดำเนินการภายใต้ประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

กระทรวงการคลังให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการลงทุน เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2518 และสถาบันการเงินที่มีส่วนร่วมในการระดมทุนจากประชาชนทั่วไปลักษณะ “กองทุนรวม” แห่งแรกจึงถือกำเนิดขึ้นในประเทศไทย ซึ่งมีผู้ถือหุ้นประกอบด้วย กระทรวงการคลัง บริษัทการเงินระหว่างประเทศ ธนาคารออมสิน และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และดำเนินการภายใต้ประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

ในปี พ.ศ. 2535 หลังจากที่รัฐบาล โดยกระทรวงการคลังได้ออกกฎกระทรวงฉบับที่ 4 ตามความในพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุนหลักทรัพย์และธุรกิจฟองซีเออร์ พ.ศ. 2522 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอรับใบอนุญาต และการออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน สำหรับบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ทำให้มีผู้ประกอบธุรกิจประเภทกิจการจัดการลงทุนเพิ่มอีก 7 บริษัทรวมเป็น 8 บริษัท และให้ชื่อใบอนุญาตใหม่นี้ว่า “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม จำกัด” ทำให้ธุรกิจกองทุนรวมเปลี่ยนแปลงจากธุรกิจผูกขาดมาเป็นธุรกิจผู้ประกอบการน้อยราย ลักษณะของการบริหารและกลยุทธ์ต่าง ๆ ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเคยใช้ จึงต้องมีการปรับปรุงเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน

ในปี พ.ศ. 2536 กองทุนรวมได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว พิจารณาได้จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2536 โดยมีมูลค่า 210,605.96 ล้านบาท และมูลค่าจดทะเบียนของกองทุนรวมมีมูลค่า 118,420.83 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นกองทุนรวมที่มีนโยบายลงทุนในตราสารแห่งทุน และจ่ายเงินปันผลปีละหนึ่งครั้ง ส่วนที่เหลือจะมีนโยบายการลงทุนในตราสารหนี้และกองทุนผสม เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในเรื่องของผลตอบแทนที่สูงโดยไม่คำนึงถึงความเสี่ยงจึงทำให้กองทุนรวมตราสารแห่งทุนได้รับความนิยม

ในปี พ.ศ. 2539 ตลาดตราสารทุนได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับรัฐบาลเริ่มขาดแคลนเงินตราที่จะใช้ในการพัฒนาประเทศจึงมีการระดมทุนโดยการออกตราสารหนี้ทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน จึงทำให้ตลาดตราสารหนี้ได้รับความนิยม

สนใจมากกว่าตลาดทุน และในปี พ.ศ. 2540 ภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยส่งผลให้มูลค่าตลาดตราสารทุนปรับตัวลดลง ภาคเอกชนที่เป็นผู้ออกตราสารหนี้หลายรายได้รับผลกระทบจนทำให้ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นให้แก่ผู้ถือตราสารหนี้ได้ ทำให้มูลค่าตลาดตราสารหนี้และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมลดลงอย่างมาก ต่อมาในปี พ.ศ. 2541 เศรษฐกิจของประเทศเริ่มมีเสถียรภาพดีขึ้น ค่าเงินบาทเริ่มมีเสถียรภาพ อัตราดอกเบี้ยเริ่มลดลง จนทำให้กิจการประเภทกองทุนรวมได้รับความสนใจจากผู้ออมเงินมากขึ้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2542 กองทุนรวมมีกิจการเจริญเติบโตที่สูงมาก มีสาเหตุมาจากได้มีการระดมทุนผ่านกองทุนรวมเฉพาะ โดยเฉพาะกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (สมาคมบริษัทจัดการลงทุน, 2549)

วัตถุประสงค์ในการดำเนินการกองทุนรวม

รัฐบาลได้เล็งเห็นความสำคัญในการส่งเสริมการออมและการระดมทุนระยะยาว โดยการระดมทุนจากนักลงทุนรายย่อยและประชาชนทั่วไปผ่านกองทุน ทำให้การระดมทุนกว้างขวางยิ่งขึ้น ซึ่งการลงทุนในกองทุนรวมเป็นเสมือนการออมเงินอย่างหนึ่ง แต่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าการฝากเงินในสถาบันการเงิน และยังเป็นการพัฒนาตลาดทุนและระบบเศรษฐกิจให้มีเสถียรภาพยิ่งขึ้น (Sharpe อ้างถึงใน สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้ (Sharpe อ้างถึงใน สมาคมบริษัทจัดการลงทุน, 2549)

1. ให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง มีทางเลือกในการลงทุนเพิ่มขึ้น โดยได้รับผลตอบแทนปานกลางและมีความเสี่ยงไม่สูงมากนัก
2. เพื่อเป็นการระดมเงินออมจากประชาชนสู่ระบบให้มากขึ้น เป็นการลดช่องว่างระหว่างการออมและการลงทุนในประเทศไทย
3. เป็นการพัฒนาตลาดทุน และส่งเสริมกิจการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้มีการพัฒนาควบคู่ไปกับการพัฒนาเศรษฐกิจ

4. เพื่อกระจายการถือหุ้นออกไปได้กว้างขวางยิ่งขึ้น และเป็นการเพิ่มรายได้ของประชาชนซึ่งเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่กำลังเจริญเติบโต

ประเภทธุรกิจของกองทุนรวม

หลังจากที่ได้ทำความรู้จักกับความหมายของกองทุนรวม และการคำนวณหาอัตราความเสี่ยงและผลตอบแทนของกองทุนรวมกันไปบ้างแล้ว คิดว่าหลาย ๆ คนที่มีเงินออมอยู่แต่ไม่รู้ว่าจะนำไปลงทุนอย่างไร คงเริ่มที่จะหันมาให้ความสนใจกับการลงทุนในกองทุนรวมกันมากขึ้น เนื่องจากการลงทุนในกองทุนรวมนั้นเหมาะสำหรับนักลงทุนที่ประสงค์จะนำเงินมาลงทุนในตลาดทุน แต่อาจจะมีทุนจำนวนจำกัด ไม่มีเวลาจะติดตามการลงทุน หรือขาดข้อมูลในการลงทุน เป็นต้น ดังนั้น การลงทุนในกองทุนรวมจะมีความได้เปรียบในด้านที่จะมีผู้จัดการกองทุนดูแลแทน ลดความเสี่ยงทางด้านการลงทุน ช่วยประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในกระบวนการลงทุน และมีนโยบายการลงทุนที่หลากหลายให้เลือกลงทุน ซึ่งเป็นช่องทางการลงทุนใหม่ ๆ ที่น่าสนใจ เป็นทางเลือกเพิ่มเติมจากการฝากเงินไว้กับธนาคาร ในภาวะที่ดอกเบี้ยเงินฝากมีแนวโน้มลดต่ำลงอย่างในปัจจุบัน การลงทุนในกองทุนรวมจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ไม่ควรมองข้าม

ดังนั้น สำหรับผู้ที่เริ่มสนใจการลงทุนในกองทุนรวม นอกจากที่จะต้องศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับหลักของการลงทุน ผลตอบแทน และความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวมแล้ว ยังควรที่จะต้องทราบถึง ประเภทของกองทุนรวมต่าง ๆ ว่ามีลักษณะอย่างไรบ้าง เพื่อที่จะนำมาเป็นข้อมูลในการตัดสินใจในการลงทุนในกองทุนรวมได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป (สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)

จำแนกประเภทตามลักษณะการซื้อขายหน่วยลงทุน

เมื่อพิจารณาตามโครงสร้างสามารถแบ่งประเภทได้ ดังนี้ (สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)



1. กองทุนปิด (closed-end fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีหน่วยลงทุนคงที่ไม่เพิ่มขึ้น และไม่ลดลง และเปิดให้มีการจองซื้อเพียงครั้งเดียวเมื่อจัดตั้ง โครงการ มีกำหนดอายุโครงการแน่นอนและบริษัทจัดการไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถไถ่ถอนหน่วยลงทุนก่อนครบกำหนดอายุโครงการได้ โดยส่วนใหญ่แล้วอายุโครงการของกองทุนรวมในประเทศไทย จะมีกำหนด 3 ปี 5 ปี หรือ 10 ปี และเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการมักจะนำเอาหน่วยลงทุนของกองทุนปิดไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดรอง หรือจัดให้มีตัวแทนจัดการซื้อขาย ปัจจุบันกองทุนปิดได้รับความนิยมน้อยลงไปมาก

2. กองทุนเปิด (open-end fund) หมายถึง กองทุนรวมที่สามารถเพิ่มหรือลดหน่วยลงทุนได้ ไม่มีกำหนดอายุโครงการ และบริษัทจัดการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน เช่น ทุกวัน ทุกสัปดาห์ ทุกสองสัปดาห์ ทุกเดือน ทุกไตรมาส หรือทุกหกเดือน โดยกำหนดราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย กองทุนเปิดจึงเป็นที่นิยมมากกว่ากองทุนปิด เพราะมีสภาพคล่องมากกว่า

จำแนกตามนโยบายการลงทุน 10 แบบมาตรฐาน

เมื่อพิจารณาตามนโยบายการลงทุน สามารถแบ่งประเภทได้ ดังนี้ (สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)

1. กองทุนรวมตราสารแห่งทุน (equity fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งตราสารทุน โดยเฉลี่ยในรอบปีไม่น้อยกว่า ร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

2. กองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ (general fixed income fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้เฉพาะ เงินฝากหรือหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด หรือให้ความเห็นชอบให้กองทุนประเภทดังกล่าวลงทุนได้

3. กองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ระยะยาว (long-term fixed income fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้เฉพาะ เงินฝากหรือหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด หรือให้

ความเห็นชอบให้กองทุนประเภทดังกล่าวลงทุนได้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะดำรง portfolio duration ในขณะใดขณะหนึ่งของกองทุนรวมนั้นมากกว่า 1 ปีขึ้นไป

4. กองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่งระยะสั้น (short-fixed income fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้เฉพาะ เงินฝากหรือหลักทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด หรือให้ความเห็นชอบให้กองทุนประเภทดังกล่าวลงทุนได้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะดำรง portfolio duration ในขณะใดขณะหนึ่งของกองทุนรวมนั้นไม่เกิน 1 ปี

5. กองทุนรวมผสม (balanced fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด หรือให้ความเห็นชอบให้กองทุนประเภทดังกล่าวลงทุนได้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะดำรงอัตราส่วนการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งตราสารทุนในขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกินร้อยละ 65 และไม่น้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

6. กองทุนรวมผสมแบบยืดหยุ่น (flexible portfolio fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้ ซึ่งหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดหรือให้ความเห็นชอบให้กองทุนประเภทดังกล่าวลงทุนได้ ทั้งนี้ การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นดังกล่าวขึ้นกับการตัดสินใจลงทุนของผู้จัดการกองทุนรวมตามความเหมาะสมและสถานการณ์ในแต่ละขณะ

7. กองทุนรวมหน่วยลงทุน (fund of fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหน่วยลงทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

8. กองทุนรวมใบสำคัญแสดงสิทธิ (warrant fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นกู้ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุน โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

9. กองทุนรวมกลุ่มธุรกิจ (sector fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งตราสารทุน ของบริษัทที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

10. กองทุนรวมตลาดเงิน (money market fund) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งตราสารหนี้ที่มีคุณภาพ และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามหรือมีอายุคงเหลือ ไม่เกิน 1 ปี

3. จำแนกประเภทตามแหล่งที่มาของเงินทุนและแหล่งที่นำเงินนั้นไปลงทุน

เมื่อพิจารณาตามแหล่งที่มาของเงินทุนและแหล่งที่นำเงินนั้นไปลงทุน สามารถแบ่งประเภทได้ ดังนี้ (สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)

1. กองทุนรวมที่ระดมเงินลงทุนในประเทศ และลงทุนในประเทศ หมายถึง กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่มีภูมิลำเนาอยู่ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศ จึงปรากฏว่ากองทุนรวมประเภทนี้มีผู้ลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุน แม้ว่าจะเป็นจำนวนเงินไม่มากนักก็ตาม

2. กองทุนรวมที่ระดมเงินลงทุนจากต่างประเทศ และลงทุนในต่างประเทศ หมายถึง กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่มีภูมิลำเนาอยู่นอกประเทศ เพื่อที่จะระดมเงินมาลงทุนในประเทศไทย กองทุนรวมประเภทนี้มักจะจดทะเบียนซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ

3. กองทุนรวมที่ระดมเงินลงทุนในประเทศ และลงทุนในต่างประเทศ หมายถึง กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่มีภูมิลำเนาอยู่ในประเทศไทย เพื่อที่จะระดมเงินในต่างประเทศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้กองทุนรวมประเภทนี้ จดทะเบียนซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การกำหนดอัตราส่วนการลงทุน

1. กองทุนรวมที่ลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหา ดอกผลโดยวิธีอื่นเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยประสงค์จะดำรงค้ำตามอัตราส่วน การลงทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด ตามหลักการกระจายการลงทุน

2. กองทุนรวม Specific Fund ได้แก่ กองทุนรวมที่ลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม แต่ไม่ ประสงค์ที่จะดำรงค้ำตามอัตราส่วนการลงทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เนื่องจาก มีการลงทุนกระจุกตัวกว่า สำนักงาน ก.ล.ต. จึงกำหนดให้กองทุนรวมประเภทนี้ มีคำเตือน เป็นพิเศษเกี่ยวกับความเสี่ยง

ก.ล.ต. กำหนดให้กองทุนรวมประเภทนี้ จัดทะเบียนซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทุนรวมประเภทพิเศษ

กองทุนรวมประเภทพิเศษ สามารถแบ่งย่อยได้ 3 ประเภท คือ (สำนักงาน คณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)

1. กองทุนรวมมีประกัน หมายถึง กองทุนรวมที่บริษัทจัดการ จัดให้มีสถาบัน การเงินเป็นผู้ประกันต่อผู้ถือหน่วยลงทุนว่า จะจ่ายเงินลงทุนและผลตอบแทนตามจำนวน เงินที่ประกันไว้ (อาจจะเป็นส่วนหรือทั้งหมด) ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถบริหาร เงินให้ได้ผลตอบแทนตามเป้าหมายที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อถือหน่วยลงทุนครบอายุตามระยะเวลาประกันที่กำหนด เนื่องจากกองทุนรวมแบบมี ประกัน มีความเสี่ยงต่ำ โอกาสที่กองทุนจะได้รับผลตอบแทนสูงก็จะมีโอกาสลดลง เพราะกองทุนจะต้องจ่ายเงินส่วนหนึ่งไปเพื่อเป็นค่าประกันผลตอบแทนแก่สถาบัน การเงินที่รับประกัน

2. กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ หมายถึง กองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการ ส่งเสริมการออมและการลงทุนของบุคคล เพื่อเตรียมความพร้อมไว้สำหรับการ เกษียณอายุที่มีคุณภาพ โดยผู้ที่ลงทุนในกองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพนี้ จะได้รับสิทธิ

ประโยชน์ทางภาษีที่มากกว่าการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป เพราะเงินลงทุนในกองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ สามารถนำไปใช้หักรายได้เพื่อคำนวณภาษีเงินได้ไม่เกินปีละ 300,000 บาท ทั้งนี้ จำนวนเงินที่สามารถนำไปหัก ให้นำรวมเงินลงทุนบนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ แล้วแต่กรณี โดยที่ผู้ลงทุนจะได้รับประโยชน์จากการประหยัดภาษีเงินได้ทันทีตั้งแต่ปีแรกที่เริ่มลงทุน

3. กองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศ หมายถึง กองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนในประเทศไปลงทุนในต่างประเทศ โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้พิจารณาอนุญาตให้มีการนำเงินไปลงทุนในต่างประเทศได้ในวงเงินจำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา กองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศจึงนับเป็นช่องทางเพียงช่องทางเดียวที่ผู้ลงทุนไทยจะสามารถกระจายเงินลงทุนของตนให้กว้างขวางขึ้น และเป็นการลดความเสี่ยงในการลงทุน และบริษัทจัดการที่จะสามารถจัดตั้งกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศต้องมีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบ บริษัทจัดการอาจให้ผู้จัดการกองทุนในต่างประเทศทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมได้ เนื่องจากการลงทุนในต่างประเทศ ต้องอาศัยผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องดังกล่าวในการจัดการการลงทุน

โครงสร้างของกองทุนรวม

การดำเนินการของกองทุนรวม มีบุคคลที่เกี่ยวข้อง 5 กลุ่มหลัก ๆ ดังนี้ (สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)

กลุ่มแรก: ผู้ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวม ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม หรือเรียกกันว่าบริษัทจัดการ เป็นนิติบุคคลที่ต้องได้รับใบอนุญาตจากทางการเพื่อประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวมก่อนที่จะเป็นผู้ให้บริการทางการเงินแก่ผู้ลงทุน บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องดูแลบริหารกองทุนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้อย่างเคร่งครัด การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นให้ผู้ลงทุนอย่างโปร่งใส เช่น รายละเอียดโครงการลงทุน ความเสี่ยง ค่าเตือน หรือผลตอบแทนการลงทุน

กลุ่มที่สอง: ผู้ลงทุน มีหน้าที่ต้องดูแลตัวเองในการทำความเข้าใจ ทั้งในเรื่องเป้าหมายทางการเงินของตน และสิ่งที่กำลังจะเข้าไปลงทุน โดยการศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ทางการกำหนดให้บริษัทจัดการต้องเปิดเผยไว้ ทั้งในหนังสือชี้ชวน หรือข้อมูลการลงทุน โดยทั่วไป เพื่อรักษาสิทธิในฐานะเจ้าของเงินนั่นเอง อาทิเช่น การใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ลงทุนในการลงมติเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการรับผลประโยชน์ ในกองทุนรวมที่เราลงทุนไว้ การให้มติในเรื่องการแก้ไขรายละเอียดโครงการเปลี่ยนไป จากเดิมตอนที่เราร่วมลงทุน เป็นต้น

กลุ่มที่สาม: ผู้ดูแลผลประโยชน์ มีหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบการบริหารกองทุน รวมของบริษัทจัดการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการ เหมือนกับผู้ลงทุนมี ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นตัวแทนสอดส่องการทำงานของ บริษัทจัดการอีกชั้นหนึ่ง อีกทั้งเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ จึงต้องเป็นผู้ที่ได้รับความ เห็นชอบจากทางการในการทำหน้าที่นี้

กลุ่มที่สี่: สมาคมบริษัทจัดการลงทุน บริษัทจัดการต้องเป็นสมาชิกสมาคม ซึ่ง สมาคมจะเป็นผู้กำหนดหลักจรรยาบรรณและมาตรฐานการประกอบวิชาชีพให้ผู้บริหาร ผู้จัดการกองทุนรวม และพนักงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตาม รวมทั้งเป็นแหล่งรวมข้อมูลของ ธุรกิจการจัดการลงทุนสำหรับผู้สนใจอีกทางหนึ่ง

กลุ่มที่ห้า: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) มีหน้าที่ดูแลให้การดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมเป็นไปอย่างชอบธรรม โดยกำกับดูแล ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ สมาคม และผู้ลงทุน

ผลตอบแทนจากลงทุนในกองทุนรวม

ผลตอบแทนของการลงทุนในกองทุนรวมประเภทต่าง ๆ สามารถแบ่งได้ตาม นโยบายของการลงทุน ดังนี้ (สมาคมบริษัทจัดการลงทุน, 2549)

1. ผลตอบแทนจากการลงทุนในตราสารทุน ได้แก่

1.1 เงินปันผล คือ เงินส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานรายปีของกิจการ พิจารณาจัดสรร โดยที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นที่จัดให้มีขึ้นภายหลังจากการรับรองงบดุล

และงบการเงินของกิจการ ซึ่งส่วนใหญ่จะประมาณเดือนเมษายนของทุกปี กฎหมายกำหนดให้กิจการต้องจัดให้มีประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นปีละหนึ่งครั้ง ภายในสี่เดือนนับจากวันสิ้นสุดปีบัญชี และไม่เกินรอบ 12 เดือนนับจากวันที่ประชุมครั้งหลังสุด

1.2 กำไรส่วนเกินทุน คือ เงินได้ที่เกิดขึ้นจากผลต่างของราคาขายหลักทรัพย์ที่สูงกว่าราคาทุน

2. ผลตอบแทนการลงทุนในตราสารหนี้ ได้แก่

2.1 ดอกเบี้ยรับ ผู้ลงทุนจะได้รับดอกเบี้ยเป็นประจำ ตามจำนวนเงินที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยที่ตราไว้ บนตราสารหนี้ และตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ ตัวอย่างเช่น พันธบัตรรัฐบาล มีอัตราดอกเบี้ยที่ตราไว้ร้อยละ 7 จ่ายดอกเบี้ยทุกหกเดือน หมายความว่าผู้ลงทุนจะได้รับดอกเบี้ยเป็นจำนวนเงิน 3.50 บาท ในเดือนมิถุนายน และธันวาคม ของทุกปี เป็นต้น และงวดสุดท้ายจะได้รับดอกเบี้ยพร้อมการชำระคืนเงินต้นเต็มจำนวน

2.2 ส่วนลดรับ ในกรณีของตราสารหนี้ประเภท Zero Coupon Bond ผู้ลงทุนสามารถซื้อตราสารหนี้ในราคาซื้อลด หรือในมูลค่าที่ต่ำกว่าจำนวนเงินหน้าตัว ที่ระบุไว้ว่าจะใช้คืนในวันกำหนดชำระ ตัวอย่างเช่น

ตราสารหนี้ประเภท Zero Coupon Bond ที่ไม่มีอัตราดอกเบี้ยที่ตราไว้ จำนวนเงินที่จะชำระคืน 1,000 บาท กำหนดชำระคืนในปีที่ 5 นับจากวันลงทุน จำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนในอัตราผลตอบแทนจนถึงวันครบกำหนด ที่ร้อยละ 7 ต่อปี ราคาซื้อของตราสารหนี้ประเภท Zero Coupon Bond จะคำนวณได้เท่ากับ 708.91 บาท ส่วนลดรับจะเท่ากับ $1,000 - 708.91 = 291.09$ บาท

ส่วนลดรับ จึงเท่ากับส่วนต่างระหว่างราคาซื้อและราคารับชำระคืนเมื่อครบกำหนดนั่นเอง

2.3 กำไรส่วนเกินทุน ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นเมื่ออัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินลดลง และมีผลให้อัตราผลตอบแทนในการลงทุน ที่มีผู้ประสงค์ซื้อจะลดลงด้วย ราคาซื้อขายของตราสารหนี้ที่มี Coupon Rate ที่ตราไว้ในอัตราสูงกว่า Current Yield จะขยับตัวสูงขึ้น และเป็นที่มาของกำไรส่วนเกินทุน

กองทุนรวมไม่รับประกันผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับ (ยกเว้นกรณีของกองทุนรวมมีประกัน) ผู้ลงทุนอาจจะได้รับผลตอบแทน หรือไม่ได้ หรืออาจจะขาดทุนจากการขายหน่วยลงทุนก็ได้

เมื่อการลงทุนของกองทุนรวมมีกำไร ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับส่วนแบ่งกำไรในรูปของเงินปันผล (ในกรณีที่กองทุนรวมนั้นมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผล) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยที่เพิ่มขึ้น ผู้ลงทุนก็จะได้รับกำไรส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน เมื่อผู้ลงทุนนั้นขายคืนหน่วยลงทุน

ส่วนความเสี่ยงของกองทุนรวมแต่ละประเภทนั้น มีความเสี่ยงในทำนองเดียวกันกับตราสารหรือหลักทรัพย์ที่กองทุนรวมนั้น ๆ เน้นลงทุน เช่น กองทุนรวมตราสารทุนก็จะมีความเสี่ยงแบบเดียวกับความเสี่ยงของตราสารทุน กองทุนรวมตราสารหนี้ก็จะมีความเสี่ยงแบบเดียวกับตราสารที่เน้นลงทุน เป็นต้น

ประโยชน์ของการลงทุนผ่านกองทุนรวม

การลงทุนผ่านกองทุนรวมนั้น มีประโยชน์ต่อนักลงทุนรายย่อยมากหลายประการ ดังนี้ (สมาคมบริษัทจัดการลงทุน, 2549)

1. การกระจายความเสี่ยงในการลงทุน นับว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน เนื่องจากกองทุนรวมสามารถจัดสรรเงินลงทุนไปในหลักทรัพย์ของธุรกิจหลาย ๆ ประเภท ทำให้ความเสี่ยงของการลงทุนกระจายออกไปเป็นการประกันความปลอดภัยของเงินทุนและผลตอบแทนของเงินลงทุน

2. การจัดการลงทุนอย่างมีหลักการ คือ การบริหารกองทุนโดยผู้เชี่ยวชาญ ผู้มีประสบการณ์มีการติดตามสถานการณ์ความเคลื่อนไหวของตลาด ข้อมูลข่าวสารอย่างใกล้ชิดและมี ก.ล.ต. ควบคุมการทำงานของ บลจ. ทำให้นักลงทุนมั่นใจในการลงทุนว่าได้ผ่านการพิจารณา การวิเคราะห์ข้อมูลอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ และนำไปลงทุนอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์

3. สภาพคล่อง มีความคล่องตัวเมื่อมีความต้องการใช้เงิน หากเป็นประเภทกองทุนเปิดเมื่อผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนน้อยกว่าที่คาดหวังไว้ สามารถขายคืนหน่วย

ลงทุนแก่กองทุนรวมได้ทันทีในราคารวมมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ และหากเป็นประเภทกองทุนปิด เมื่อหน่วยลงทุนครบอายุก็สามารถขาย คือ หน่วยลงทุนให้กับ บลจ. ได้เลย

4. ความสะดวกสบาย สามารถซื้อขายหน่วยลงทุนกับเจ้าหน้าที่การตลาดของตัวแทนหรือ บลจ. อีกทั้งยังช่วยประหยัดเวลาในการจัดการเอกสาร เช่น ทำบัญชีการซื้อขาย จำนวนมูลค่าเงินลงทุน เป็นต้น

กองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (property fund) ถือเป็นเครื่องมือในการระดมเงินออมรูปแบบหนึ่งของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และยังเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจสำหรับนักลงทุน โดยมีความแตกต่างจากกองทุนรวมประเภทอื่น ๆ ตรงที่จะเป็นการระดมเงินจากนักลงทุนเพื่อนำไปลงทุนระยะยาวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนด

ความเป็นมาของการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น ได้เริ่มต้นขึ้นจากการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาร่างหลักเกณฑ์การจัดตั้ง และจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ขึ้นในปี พ.ศ. 2537 ซึ่งได้มีการพิจารณาแล้วเสร็จเพื่อเป็นประกาศออกใช้ในช่วงต้นปี พ.ศ. 2540 แต่ในขณะนั้นยังไม่มี บลจ. รายใดยื่นขอจัดตั้ง เนื่องจากเงื่อนไขในการจัดตั้งที่ค่อนข้างเข้มงวด และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ยังมีความไม่ชัดเจน ต่อมาหลังจากที่ประเทศไทยเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 และนำไปสู่การปิดบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์หลายแห่งทางสำนักงาน ก.ล.ต. จึงได้มีการผ่อนคลายนโยบาย และข้อบังคับในการจัดตั้งกองทุนดังกล่าว และได้มีการผ่อนผันให้นักลงทุนต่างชาติสามารถเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยผ่านทางกรซื้อขายหน่วยลงทุนได้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจะให้เป็นเครื่องมือในการช่วยแก้ไขปัญหาหนี้สินของสถาบันการเงินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ออกประกาศเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 2) และกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 3) ขึ้นในปี พ.ศ. 2541 ตามมาด้วยประกาศเรื่องกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (กอง 4) ในปี พ.ศ. 2543 ซึ่งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในช่วงแรกนั้นจะเป็นกองทุนที่เสนอขายให้กับนักลงทุนสถาบันเพียงอย่างเดียว (สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่เปิดโอกาสให้นักลงทุนทั่วไปสามารถเข้าไปลงทุนได้นั้นเพิ่งจะมี บลจ. ได้รับการอนุมัติจากทางสำนักงาน ก.ล.ต. ในปี พ.ศ. 2545 ทั้งนี้ สามารถแยกพิจารณากองทุนรวมทั้ง 4 ประเภทที่ได้กล่าวถึงในข้างต้นได้ดังนี้ (สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2549)

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund Public Offering--PR) หรือกอง 1 หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และเป็นกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้หลักของกองทุนจะมาจากค่าเช่าซึ่งจะต้องคืนค่าเช่าให้ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งในรูปของเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ สามารถแบ่งกองทุนดังกล่าวนี้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

1.1 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง (Specific Property Fund--SPR) คือ กองทุนที่จะต้องมีการระบุอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้อย่างชัดเจน

1.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง (Non-Specific Property Fund--NPR) คือ กองทุนรวมที่ระบุเพียงประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและที่ตั้ง

โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) จนถึงสิ้นปี พ.ศ. 2547 นั้น อยู่ที่ 1,975 ล้านบาท และมีจำนวนกองทุนทั้งสิ้น 2 กอง

2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือ กอง 2 (Property Fund for Resolving Financial Institution Problems--PR2) หมายถึง กองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน (ไม่ว่าสินเชื่อนั้นจะเป็นหนี้ที่ก่อให้เกิดรายได้ หรือไม่ก่อให้เกิดรายได้)

ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน เป็นกองทุนปิดที่กำหนดอายุโครงการหรือไม่ก็ได้และจำหน่ายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนสถาบัน ในปัจจุบันมีอยู่ทั้งสิ้น 27 กอง มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิอยู่ที่ 45,303 ล้านบาท

3. กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกอง 3 (Mutual Fund for Resolving Financial Institution Problems--RE) เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินทั้งมีและไม่มีหลักประกันเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (โดยห้ามลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เว้นแต่ได้มาจากหลักประกัน) เสนอขายให้เฉพาะนักลงทุนสถาบัน โดยเป็นกองทุนปิด 3 ปีแรก แต่หลังจากนั้นสามารถขอแก้ไขเป็นกองทุนเปิดได้ ปัจจุบันมีอยู่ทั้งสิ้น 13 กอง มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิอยู่ที่ 41,155 ล้านบาท

4. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง หรือกอง 4 (Property and Loan Fund--PR4) เป็นกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงิน ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนและเป็นกองทุนปิดที่จำหน่ายให้แก่นักลงทุนสถาบันเช่นเดียวกันกับกอง 2 แต่แตกต่างกันตรงที่จะมีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันหรือไม่ก็ได้ ซึ่งในปัจจุบันมีอยู่ทั้งสิ้น 55 กอง มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิอยู่ที่ประมาณ 85,738 ล้านบาท ซึ่งมากกว่ากอง 2 เกือบเท่าตัว อันเป็นผลมาจากเงื่อนไขในการลงทุนที่ค่อนข้างผ่อนคลายของกองทุนประเภทนี้

ทั้งนี้ เมื่อกล่าวถึงกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะหมายความถึงกอง 1 กอง 2 และกอง 4 เท่านั้น โดยกอง 2 และ กอง 4 ถือเป็นกองทุนรวมแบบพิเศษที่ทางสำนักงาน ก.ล.ต. ได้จัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น จึงได้มีการกำหนดระยะเวลาในการยื่นขอจัดตั้งและระดมทุน เพื่อเป็นการกระตุ้นให้นักลงทุน โดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติรีบเข้ามาลงทุน ทำให้เมื่อพ้นจากระยะเวลาที่กำหนดแล้ว จึงไม่ได้มีการอนุญาตให้จัดตั้งเพิ่มเติมอีก โดยกำหนดเวลาในการยื่นจัดตั้งของกอง 2 ภายใน 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2542 และต้องระดมทุนภายใน 1 ปี ส่วนกอง 4 ภายใน 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545 และระดมทุนภายใน 6 เดือนนับตั้งแต่ได้รับอนุมัติ



ประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากกองทุนดังกล่าว สามารถสรุปได้ดังนี้ (สมาคมบริษัทจัดการลงทุน, 2551)

1. ด้านนักลงทุนทั่วไป ได้แก่

1.1 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้อัตราผลตอบแทนที่ค่อนข้างมาก ซึ่งทำให้มีความน่าสนใจเมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนประเภทอื่น ๆ โดยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำอายุ 3 เดือน ถึง 2 ปี ของธนาคารพาณิชย์ไทยในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1-2.75 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี อยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.85 ในขณะที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดตั้งขึ้น โดยให้อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ย ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5-6 ในช่วงที่ผ่านมา

1.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ โดยสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้กองทุนต้องจ่ายเงินปันผลขั้นต่ำร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิให้กับนักลงทุน ซึ่งทำให้นักลงทุนมีรายได้ประจำเข้ามาอย่างสม่ำเสมอ

1.3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษี เนื่องจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการโอนอสังหาริมทรัพย์ จากร้อยละ 2 เป็นร้อยละ 0.01 (หรือไม่เกิน 100,000 บาท) โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้นักลงทุนได้รับผลตอบแทนกลับคืนมาอย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วยมากขึ้น

1.4 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ถืออีกเป็นทางเลือกหนึ่งในการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน สำหรับนักลงทุนที่มีการลงทุนในหุ้นหรือตราสารหนี้อยู่แล้ว การนำเงินส่วนหนึ่งลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์จะช่วยกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนได้ เนื่องจากผลตอบแทนของกองทุนนี้จะขึ้นอยู่กับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย

1.5 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งทำให้นักลงทุนสามารถขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้ ซึ่งถือเป็นการช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับกองทุนดังกล่าวนี้และเป็นข้อ ได้เปรียบกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปโดยตรงที่มีสภาพคล่องต่ำ

1.6 กองทุนรวมมีสัญชาติไทย นักลงทุนต่างชาติสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ในไทย ผ่านการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนดังกล่าวนี้ได้ โดยไม่มีการจำกัดเพดานการถือครองหน่วยลงทุน

2. ด้านผู้ประกอบการ ได้แก่ การใช้กองทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องมือในการระดมทุนแทนที่การกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการสามารถที่จะขายโครงการที่ตนเองพัฒนาอยู่ให้กับ บลจ. เพื่อนำเงินทุนที่ได้ไปใช้ในการชำระหนี้ หรือพัฒนาโครงการอื่น ๆ ต่อไป โดยที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้มีการผ่อนคลายหลักเกณฑ์ในการถือหน่วยลงทุนให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมและบุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 33

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

ความเสี่ยงในการตัดสินใจเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน สามารถแยกได้ดังนี้ สมาคมบริษัทจัดการลงทุน. (2551)

1. ด้านการดำเนินงานของ บลจ. ต่าง ๆ ได้แก่

1.1 ความเสี่ยงในการตัดสินใจเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน เนื่องจากการที่กองทุนจะเป็นที่สนใจของนักลงทุนหรือไม่ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าไปลงทุนด้วยว่ามีความน่าสนใจมากน้อยเพียงไร โดย บลจ. ต่าง ๆ จะต้องพยายามแสวงหาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลดี เป็นที่สนใจของคนทั่วไป ภายใต้อัตราค่าซื้อขายที่เหมาะสมคือไม่สูงจนเกินไป เพื่อที่จะเป็นหลักประกันให้กับนักลงทุนได้ว่าจะสามารถได้รับผลตอบแทนซึ่งอยู่ในรูปของค่าเช่ากลับคืนมาในระดับที่น่าพอใจ นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว หรือก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร ซึ่งการซื้ออสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูง และเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำซึ่งขายต่อลำบาก ทำให้ทาง บลจ. ต่าง ๆ จะต้องใช้ความรอบคอบในการเลือกซื้อเป็นอย่างมาก พร้อมกับต้องเข้าซื้อในจังหวะเวลาที่เหมาะสม บลจ. บางรายที่ไม่มีความชำนาญในเรื่องดังกล่าวเพียงพอจึงไม่สนใจที่จะจัดตั้งกองทุนประเภทนี้

1.2 ความเสี่ยงในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มีรายรับเข้ามาอย่างสม่ำเสมอให้ได้ เนื่องจากผลตอบแทนที่นักลงทุนจะได้รับจากกองทุนมาจากค่าเช่าซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทำให้มีความเสี่ยงจากการที่ค่าเช่าปรับตัวลดลง หรือเก็บค่าเช่าได้ไม่ครบจำนวน โดยส่วนใหญ่แล้วทาง บลจ. จะไม่มีความชำนาญในเรื่องเหล่านี้ จึงได้มีการว่าจ้างมืออาชีพให้เป็นผู้บริหารโครงการ เพื่อรับผิดชอบทำการตลาด (marketing) คึงดูแลและประชาสัมพันธ์ให้คนมาเช่าอาคารอย่างสม่ำเสมอ ดูแลรักษาอาคาร (maintenance) และวางระบบในการเก็บค่าเช่า ซึ่งเป็นต้นทุนอีกอย่างหนึ่งที่เพิ่มขึ้นมา

1.3 ความเสี่ยงจากการลดลงของราคาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายการลงทุนที่น้อย โดยกำหนดให้ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของ NAV ทำให้กำไรหรือผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีความไม่แน่นอน โดยจะขึ้นอยู่กับสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจ มูลค่าของหน่วยลงทุนจะขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนซึ่งจะมาจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (โดยผู้ประเมินค่าที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. โดยจะมีการประเมินใหม่ทุก 2 ปี และมีการสอบทานการประเมินทุก 1 ปี ส่วนการคำนวณ NAV นั้นจะมีการคำนวณปีละ 2 ครั้ง) ดังนั้น ความเสี่ยงจากการที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงก็จะทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนที่นักลงทุนถือครองอยู่ลดลงได้ ตลอดจนกองทุนอาจจะไม่จ่ายเงินปันผลหากมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

1.4 หลักเกณฑ์ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีความแตกต่างจากกองทุนประเภทอื่น เนื่องจากเป็นกองทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยกำหนดให้ต้องจำหน่ายหน่วยลงทุนให้ประชาชนอย่างน้อย 250 ราย และมีมูลค่ามากกว่า 500 ล้านบาทภายในระยะเวลาการเสนอขายที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน จึงจะสามารถจดทะเบียนเป็นกองทุนได้ แตกต่างจากกองทุนรวมประเภทอื่นที่กำหนดไว้ที่ 35 ราย ซึ่งหากว่าระดมทุนไม่ได้ตามที่กำหนดก็จะไม่สามารถจัดตั้งกองทุนได้ และจะต้องคืนเงินให้กับนักลงทุนทั้งหมด

2. ด้านนักลงทุนทั่วไป ได้แก่

2.1 การที่นักลงทุนยังคงขาดความรู้ความเข้าใจในกองทุนลักษณะนี้ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย เนื่องจากกองทุนที่จัดตั้งไปก่อน

หน้านั้น (กอง 2 และกอง 4) เป็นกองทุนที่ขายให้กับนักลงทุนสถาบันเท่านั้น ทำให้ นักลงทุนทั่วไปยังคงขาดความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของกองทุน นโยบายการลงทุน ตลอดจนอัตราผลตอบแทน และความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนประเภทนี้

2.2 การที่นักลงทุนมีทางเลือกอื่น ๆ ในการลงทุนเพิ่มขึ้น ทั้งผลิตภัณฑ์การลงทุนใหม่ ๆ เช่น การออกหุ้นกู้อนุพันธ์ หรือการออกกองทุนรูปแบบใหม่ ๆ อย่าง ต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา เช่น กองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศ กองทุนรวมที่ได้สิทธิประโยชน์ทางภาษีเช่น กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ กองทุนรวมหุ้นระยะยาว ซึ่งอาจจะ ส่งผลให้นักลงทุนเลือกลงทุนในช่องทางอื่น ๆ ที่สอดคล้องกับความต้องการมากกว่า กองทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนปิดที่ลงทุนใน โครงการระยะยาว อีกทั้งบางโครงการ ก็ไม่จำกัดระยะเวลาในการลงทุน การที่ลักษณะของกองทุนเป็นกองทุนปิดซึ่งไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนก่อนครบกำหนด และเป็นการลงทุนในระยะยาว จึงทำให้นักลงทุนบาง รายไม่มั่นใจที่จะนำเงินลงทุนของตนไว้ในกองทุนนี้ เนื่องจากอาจมีความจำเป็นที่ จะต้องไถ่ถอนหน่วยลงทุนก่อนกำหนด อีกทั้งเกิดความวิตกกังวลว่ามูลค่าหน่วยลงทุน ที่ขายได้อาจจะลดลงไป

จากปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้น จึงมีส่วนทำให้ บลจ. ต่าง ๆ จะลดการออก กองทุนอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมา โดยหันไปออกกองทุนประเภทอื่นไม่ว่าจะเป็น กองทุนตราสารทุน ตราสารหนี้ระยะสั้น โดยเฉพาะกองทุนที่ได้สิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น LTF หรือ RMF ซึ่งสามารถขายให้กับนักลงทุนได้ง่ายกว่า

สถานการณ์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

ปัจจุบันกองทุนรวมในประเทศไทยมีหลายรูปแบบ ซึ่งนักลงทุนสามารถที่จะเลือก ลงทุนตามความต้องการภายใต้อัตราผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ กองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ (property fund) เป็นกองทุนอีกรูปแบบหนึ่งที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) จัดตั้งขึ้น ซึ่งมีต้นแบบมาจาก ประเทศสหรัฐอเมริกา โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา (Real Estate Investment Trusts--REITs) มี 3 ประเภท ดังนี้ (รุจพงษ์ ประภาสะ โนบล, 2548, หน้า 92)

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยตรง หรือ เรียกว่า Equity REITs เป็นกองทุนที่มุ่งหวังรายได้จากค่าเช่า และเมื่อถึงจุดที่เหมาะสมอาจขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำกำไรและคืนให้แก่ผู้ลงทุนได้
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (Mortgage REITs) เช่น ลงทุนซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือลงทุนในสิทธิเรียกร้องหรือหุ้นกู้ของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน กองทุนประเภทนี้มุ่งหวังรายได้จากดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมเป็นหลัก
3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการลงทุนทั้งการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยตรงเพื่อหวังค่าเช่า และลงทุนในตราสารหนี้หรือสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อหวังจะได้รับดอกเบี้ยเรียกว่า กองทุนลูกผสม (Hybrid REITs)

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่เปิดโอกาสให้นักลงทุนทั่วไปสามารถเข้าไปลงทุนได้นั้นเพิ่งจะได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในปี พ.ศ. 2545 ซึ่งมี 2 ประเภท คือ

1. กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง (Specific Property Fund--SPR) คือ จะต้องมีการระบุอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้อย่างชัดเจน
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง (Non-Specific Property Fund--NPR) คือระบุเพียงประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและที่ตั้ง ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) มีความหลากหลายในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เช่น ลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรม ศูนย์การค้า สนามบิน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หอพัก นักศึกษา บ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน เป็นต้น และจำนวนกองทุนก็เพิ่มมากขึ้นทุกปี

ในปี พ.ศ. 2547 พบว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) มีเพียง 2 กองทุน แต่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ปี พ.ศ. 2548 มีจำนวนรวม 8 กองทุน ปี พ.ศ. 2549 มีจำนวนรวมเป็น 13 กองทุน และปี พ.ศ. 2550 มีจำนวนกองทุน 16 กองทุน ส่วนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value--NAV) ปี พ.ศ. 2546-2550 ก็เพิ่มขึ้นทุกปี โดยเพิ่มจาก 1,865 1,979 19,154 46,259 และ 56,720 ล้านบาท ตามลำดับ จากจำนวนกองทุนที่เพิ่มขึ้นและการเพิ่มทุน ซึ่งจะพบว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงจะได้รับความสนใจจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมในการจัดตั้งกองทุนมากกว่า

ตาราง 4

จำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)

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

ที่มา. จาก มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1), โดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2551, ค้นเมื่อ 20 พฤษภาคม 2552, จาก <http://www.sec.or.th>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) สามารถลงทุนได้ทั้งการซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ดูตาราง 4) ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นของกองทุน เรียกว่า Free Hold จึงกล่าวได้ว่าผู้ลงทุนเป็นเสมือนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และอีกประเภทหนึ่งคือลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของเดิม เรียกว่า Lease Hold ซึ่งมูลค่าหน่วยลงทุนจะลดลงตามอายุสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ และจะลดลงเหลือศูนย์ ณ วันสิ้นสุดโครงการ โดยสิทธิการเช่าจะมีอายุประมาณ 20-30 ปี ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภท Lease Hold จึงมีโอกาสได้รับเงินปันผลเฉพาะในช่วงระยะเวลาที่กองทุนสามารถหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ตามสัญญาเช่าเท่านั้น จากการศึกษาที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) เป็นกองทุนรวมปิด และคณะกรรมการ กสท. ได้เพิ่มสภาพคล่องให้กับกองทุนโดยกำหนดหลักเกณฑ์ให้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้ราคาหน่วยลงทุนซึ่งเป็นราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ มีความแตกต่างจากมูลค่าหน่วยลงทุน ประกอบกับผู้ลงทุนรายย่อยยังขาดความรู้ความเข้าใจในการลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนบางกลุ่มจึงไม่สามารถรับความเสี่ยงจากกรณีราคาหน่วยลงทุนต่ำกว่าราคาองได้มีการขายหน่วยลงทุน

ออกไป รวมทั้งผู้ลงทุนสถาบันที่มีการบันทึกบัญชีตามราคาตลาด (mark to market) ซึ่งตามหลักการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ผลตอบแทนของกองทุนจะมาจากเงินปันผลที่ กลด. กำหนดให้กองทุนต้องจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ส่วนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อีก 2 กองทุน คือ กอง 2 (PR2) และกอง 4 (PR4) ซึ่งเป็นกองทุนรวมพิเศษ โดยคณะกรรมการ กลด. ได้ยกเลิกการเพิ่มจำนวนกองทุน ทำให้จำนวนกองทุนมีแนวโน้มลดลง แต่อย่างไรก็ตาม ยังคงมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนมาก

ตาราง 5

จำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 2, กอง 4) และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)

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

ที่มา. จาก มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 2, กอง 4), โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2551, ค้นเมื่อ 20 พฤษภาคม 2552, จาก <http://www.sec.or.th>

จากตาราง 5 พบว่า จำนวนกองทุนทั้งกอง 2 และกอง 4 มีแนวโน้มลดลง กล่าวคือ ช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546-2550 จำนวนกองทุนลดลงจาก 83 กองทุน เป็น 80 75 และ 71 ตามลำดับ แต่ NAV ของกองทุนทั้งสอง ยังคงเพิ่มขึ้น โดยปี พ.ศ. 2546 NAV มีมูลค่า 114,257 ล้านบาท และปี พ.ศ. 2547-2550 มีมูลค่า 132,307 150,074 155,672 159,917 ล้านบาท ตามลำดับ

ดังนั้น การศึกษาถึงอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ตลอดจนการวิเคราะห์ปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาค ที่จะส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของกองทุน จึงเป็นแนวทางให้แก่ผู้ลงทุนในการ ตัดสินใจเลือกลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับพอร์ตการลงทุนยิ่งขึ้น

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

บ้านพักอาศัย

1. ตลาดบ้านพักอาศัยประสบกับภาวะชะลอตัว แต่ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2551 การลดราคาและจัดแคมเปญส่งเสริมการขายสามารถกระตุ้นยอดขายของบ้านในระดับ ราคาปานกลางและระดับสูงได้บ้าง

2. การที่รัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งช่วยให้ เกิดความต้องการซื้อ ดังนี้

2.1 สามารถนำเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เคยผ่านการใช้งานมาก่อน ไปหัก ลดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 300,000 บาทต่อปี กรณีโอนกรรมสิทธิ์ในปี พ.ศ. 2552

2.2 สามารถนำค่าดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านไปหักลดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี

2.3 การต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนบ้านและคอนโดมิเนียม จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ลดค่าจดจำนองจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 และลดภาษี ธุรกิจเฉพาะในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11 ออกไปถึงปี พ.ศ. 2553

3. การที่ธนาคารเข้มงวดในการปล่อยกู้และการกังวลเกี่ยวกับการถูกเลิกจ้างของผู้ซื้อเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่จำกัดความต้องการที่พักอาศัยให้ลดลง

4. ปี 2552 ความกังวลและผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่คอยกดดัน

ตลาดบ้านพักอาศัย

1. คอนโดมิเนียม

1.1 มีการชะลอตัวอย่างชัดเจนตั้งแต่ปลายปี 2551 เนื่องจากอุปสงค์ที่ลดลงของผู้ซื้อชาวไทย และโดยเฉพาะชาวต่างชาติซึ่งถือเป็นกลุ่มลูกค้าสำคัญของตลาดคอนโดมิเนียม

1.2 ผู้ประกอบการอาจจะต้องลดราคาและจัดแคมเปญส่งเสริมการขาย เพื่อระบายสินค้าที่อยู่ในสต็อกออกไป

1.3 จากการลดลงของราคาวัสดุก่อสร้างทำให้คอนโดมิเนียมที่จะถูกพัฒนาในปี 2552 นี้ จะมีต้นทุนที่ต่ำลง ซึ่งส่งผลไปถึงราคาขายที่ถูกลงกว่า

1.4 การเข้มงวดในการปล่อยกู้ของธนาคารที่เพิ่มมากขึ้น และความไม่มั่นใจในความมั่นคงของรายได้ ส่งผลต่ออุปสงค์ใหม่ที่จะเข้ามาในตลาด เช่นเดียวกับตลาดบ้านพักอาศัยข้างต้น

อพาร์ทเมนท์

1. จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2551 เพิ่มขึ้นเป็น 84,616 คน และ 68,190 คน โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 และร้อยละ 15.2 ตามลำดับ จากปีที่ผ่านมา แต่ในปี พ.ศ. 2552 จะมีแนวโน้มที่ลดลงจากการที่บริษัทต่างชาติได้ลดกำลังการผลิตลง

2. ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทำให้บริษัทต่างชาติ ได้ทำการลดสวัสดิการต่าง ๆ รวมไปถึงค่าเช่าที่พักอาศัยลงด้วย ซึ่งส่งผลถึงอุปสงค์ที่จะลดน้อยลงในปี พ.ศ. 2552 โดยเฉพาะในตลาดระดับบน

3. อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งอุตสาหกรรมยังอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 89.7 ณ ปลายปี พ.ศ. 2551 แต่ต้องแลกด้วย การลดค่าเช่าลงบ้าง เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

1. ถึงปี พ.ศ. 2551 อัตราการเข้าพักยังมีแนวโน้มที่ลดลง อยู่ที่ร้อยละ 72.3 ลดลงร้อยละ 3.9 จากปี พ.ศ. 2550 โดยมีปัจจัยลบจากความไม่มั่นคงทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยเป็นปัจจัยสำคัญ
2. แต่ยังมีอุปสงค์จากกลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่ต้องจำกัดการใช้จ่าย โดยเลือกที่จะพักในเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แทนที่การเข้าพักในโรงแรม
3. เช่นเดียวกับทุกกลุ่มอุตสาหกรรม ที่ตลาดในระดับบนจะได้รับผลกระทบที่มากกว่าระดับต่ำลงมา เนื่องจากการจำกัดค่าใช้จ่าย ในสถานการณ์ที่ต้องเผชิญกับภาวะทางเศรษฐกิจที่ตกต่ำ

ผลตอบแทน ความเสี่ยง และรายชื่อกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการซื้อ/ขาย ในปัจจุบัน

การศึกษาในครั้งนี้ ได้สรุปเรื่องกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภทเรียงตามผลตอบแทนและความเสี่ยง ตั้งแต่ความเสี่ยงน้อย ผลตอบแทนน้อยจนไปถึงความเสี่ยงมาก ผลตอบแทนมาก ซึ่งกองทุนอสังหาฯ กองแรกของประเทศไทย คือ TFUND (TICON Property Fund) และมีผลสรุปไว้ดังนี้

1. กองอสังหาฯ ประเภทอาคารสำนักงาน

มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปค่าเช่าเข้ามาโดยสม่ำเสมอ ในระยะเวลาที่แน่นอน (การย้ายสำนักงานของผู้เช่าจะไม่บ่อย เพราะอย่างน้อยสัญญาเช่าก็ต้องสองปีขึ้นไป) จึงมีความเสี่ยงต่ำกว่าการลงทุนในอสังหาประเภทอื่น

2. กองอสังหาฯ ประเภทอพาร์ทเมนต์ บ้านเช่า

มีการปล่อยเช่าทั้งรายวัน รายเดือน รายปี และมากกว่า 1 ปี เจ้าของมีสิทธิปรับราคาได้ง่ายกว่า แต่การยกเลิกการเช่าก็ง่ายเช่นกัน ทำให้มีความเสี่ยงสูงขึ้นมากกว่าอาคารสำนักงาน

3. กองอสังหาฯ ประเภทโรงแรม รีสอร์ท

มีการปล่อยเช่ามักจะเป็นรายวัน ได้ค่าเช่าในราคาที่สูง และปรับราคาได้ตามฤดูกาลท่องเที่ยว แต่ยังมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร โรงแรมและบุคลากรที่สูงตาม อีกทั้งต้องวิ่งหาลูกค้ามาพักโรงแรมเพื่อไม่ให้ห้องเหลือว่างมากเกินไป นอกจากนี้ยังต้องบริหารต้นทุนต่าง ๆ ที่ต้องจ่ายเป็นประจำไม่หยุดนิ่ง ทำให้มีความเสี่ยงสูงมากกว่าอพาร์ทเมนต์ และอาคารสำนักงาน

4. กองอสังหาฯ ประเภทศูนย์การค้า

กองอสังหาฯ ประเภทนี้อาศัยเรื่องของชื่อเสียงของศูนย์การค้า ความสะดวกสบายและจุดดึงดูดต่าง ๆ ในการเรียกลูกค้าเข้ามาจับจ่ายใช้สอยในห้าง และเรียกผู้เช่าให้เข้ามาเช่าพื้นที่ อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจที่มีผลต่อกำลังซื้อของลูกค้า ดังนั้น ความสามารถของผู้บริหารศูนย์การค้า จึงมีผลมากต่อความสำเร็จของศูนย์การค้า และเป็นปัจจัยหลักอีกอย่างหนึ่ง ที่ผู้ลงทุนควรใช้พิจารณาเลือกลงทุน

5. กองอสังหาฯ ประเภทอื่น ๆ เช่น โกดังให้เช่า โรงงานให้เช่า สนามบิน ฯลฯ ซึ่งมีลักษณะที่พิเศษกว่าอสังหาพื้นฐานอื่น ๆ ทำให้มีความเสี่ยงสูงมากกว่า แต่ก็มีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าอสังหาฯ ทุกประเภทเช่นกัน

ในต่างประเทศมักจะจัดกองทุนอสังหาฯ เข้ามาไว้ในพอร์ตประมาณร้อยละ 5-20 และในสัดส่วนนี้ก็กระจายลงทุนในกองทุนอสังหาฯ หลายประเภทตามที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งไม่ได้ลงในกองอสังหาฯ ประเภทใดประเภทหนึ่งโดยเฉพาะ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงออกไปนั่นเอง

กองทุนอสังหาฯ แบบ *Free Hold* และแบบ *Leases Right* ในประเทศไทย

1. กองทุนอสังหาฯ แบบ *Free Hold* (มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาฯ) ได้แก่

1.1 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) (โดยลงทุน (1) ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 25 ยูนิต ในอาคารชาวยุติสระทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 (2) ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 109 ยูนิต ในอาคารชาวยุติสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ตึกชาวยุติสระ 2)

1.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีลเลียนแนร์ (MIPF) (ลงทุนกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานมาลีนนท์ ทาวเวอร์)

1.3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี (MNIT) (หมู่บ้านนิชดาธานี อพาร์ทเมนท์เลคเซอร์เวสต์ และอพาร์ทเมนท์เลคเซอร์นอร์ท)

1.4 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2 (MNIT2) (โครงการ เดอะรีเจนท์-แอท นิชดาธานี)

1.5 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ (MNRF) (โครงการ นิชดา แอทอีสเทิร์น ซีบอร์ด โครงการ ปาล์มทรีเพลส และโครงการ อาคารชุด คนิซาการ์เด็นท์ คอนโดมิเนียม)

1.6 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ (SIRIPF) (หมู่บ้านแสนสิริ-สุขุมวิท 67 จำนวน 25 หลัง)

1.7 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) (โรงงานในกลุ่มไทคอน-อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด)

1.8 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเทรียล 1 (TIF1) (โรงงานในกลุ่มไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน))

1.9 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF) (โครงการ ซิกส์เซนส์-ไฮด์อะเวย์ ยาวน้อย (Six Senses Hideaway Yao Noi) โรงแรมป่าเกาะ)

1.10 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค (PFFUND) (บ้านจัดสรรของ Property Perfect โดยให้ชาวต่างประเทศเช่า ได้แก่ โครงการเพอร์เฟค-มาสเตอร์พีช เอกมัย-รามอินทรา โครงการเพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ)

2. กองทุนอสังหาริมทรัพย์ แบบ Leases Right (เช่า/เช่า อสังหาริมทรัพย์) ได้แก่

2.1 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ (CTARAF) (สิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด อาคาร โรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย รวมถึงระบบสาธารณูปโภคจาก บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) เช่า 30 ปี)

2.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) (เซ็นทรัลพลาซ่า-พระราม 2 เช่า 20 และพระราม 3 เช่า 30 ปี)

2.3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) (ฟิวเจอร์ปาร์ครังสิต เช่า 20 ปี)

2.4 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF) (โครงการเมย์เพิร์ แมริอท-เอ็กเซคคูทีฟ อพาร์ทเมนท์หรู เช่า 30 ปี)

2.4 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) (สิทธิในที่ดิน ที่เช่า และอาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน เช่า 30 ปี และอาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต เช่าประมาณ 21 ปี พร้อมค้ำประกันสิทธิในการเช่าที่ดินต่อไปได้อีก 30 ปี)

2.5 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี (JCP) (สิทธิการเช่าในอาคารเจซี ทาวเวอร์-เอ เช่า 30 ปี และสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าอีก 5 ปี)

2.6 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (QHPP) (สำนักงาน 3 ตึกของ Q House (1) คิวเฮ้าส์ เฟลิจิต (2) โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินีและ (3) โครงการเวฟ เฟลิสต์ เช่า 24-30 ปี)

2.7 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี (QHOP) (โรงแรมมารีบูเลอวาร์ด เช่า 30 ปี)

2.8 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF) (สนามบินสมุย เช่า 30 ปี)

2.9 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF) TU-PF (หอพักนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต เช่า 30 ปี)

2.10 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยูโอบี อพาร์ทเมนท์ หนึ่ง (UOBAPF) (อพาร์ทเมนท์หรู-ปิดกองแล้ว เช่า 30 ปี)

2.11 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา (URBNPF) (หมู่บ้านเออร์บานา หลังสวน เช่า 28 ปี)

สรุปภาพรวมของกองทุน

สำหรับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ในประเทศไทยเกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2547 มี 2 กองทุนมูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท ปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นเป็น 22,000 ล้านบาท ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นเป็น 47,000 ล้านบาท ปี พ.ศ. 2550 มีทั้งหมด 16 กองทุน มูลค่าประมาณ 56,000 ล้านบาท ให้ผลตอบแทนจากเงินปันผลตั้งแต่ร้อยละ 5-9 ขึ้นกับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน และขึ้นกับว่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประเภทใด ด้วยเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนใน “กรรมสิทธิ์” หรือ “สิทธิการเช่า” ก็จะทำให้ผลตอบแทนที่แตกต่างกันไป ซึ่งถือเป็นทางเลือกการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนในระยะยาวกับผู้ลงทุนได้

กองทุนอสังหาริมทรัพย์จึงถือเป็นช่องทางการลงทุนที่ช่วยกระจายความเสี่ยงได้ดีในพอร์ตลงทุน ซึ่งอาจจะแบ่งเป็นการลงทุนหุ้นและตราสารหนี้ในประเทศประมาณร้อยละ 50 หุ้นและตราสารหนี้ต่างประเทศร้อยละ 40 อีกร้อยละ 10 ที่เหลือลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการสรุป ณ สถานการณ์ในปัจจุบัน