

**การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/
ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**
Analysis of Investment Returns in Real Estate Funds/Investment Properties
Listed on the Stock Exchange of Thailand

¹พนิดา กาลจักร และ ²บุรพร กำบุญ

¹Panida Galajak ²Buraporn Kumboon

คณะบัญชี มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี

Faculty of Accountancy, Bangkokthonburi University, Thailand.

E-mail: ¹pimson_64@hotmail.com, ²burapornkumboon@gmail.com

Received November 8, 2025; Revised December 21, 2025; Accepted December 26, 2025

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาการจัดอันดับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน 2) เพื่อศึกษาผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนและ 3) เพื่อการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนที่มีต่อการจัดอันดับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน รูปแบบงานวิจัยเชิงปริมาณ พื้นที่วิจัยและประชากร คือ กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน (REIT) จำนวน 56 หลักทรัพย์ กลุ่มตัวอย่างคือ กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ที่อยู่ในการจัดอันดับหลักทรัพย์ที่มีอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนที่สูงที่สุดและมีผลการดำเนินงานครบถ้วนในรอบบัญชี พ.ศ. 2564 ถึง พ.ศ. 2567 มี จำนวน 36 หลักทรัพย์ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือ อัตราส่วนผลตอบแทนในการลงทุน นำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยสถิติพรรณนา ประกอบด้วย ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์ถดถอย Multiple Regression ผลการวิจัยพบว่า

1. ผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 การจัดอันดับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนตามรายชื่อหลักทรัพย์กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน มี 39 อันดับ โดยเรียงลำดับจากหลักทรัพย์ที่มีอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนที่สูงที่สุด

2. ผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ผลการวิจัยพบว่ามูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6370.9254 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 10405.3382 มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 10.2010 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 1.6325 ราคาตลาดต่อหุ้นมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ .7484 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 2.9756 และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 7.1172 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 3.8940

3. ผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 3 ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณพบว่า ตัวแปรต้นมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ราคาตลาดต่อหุ้น มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ

คำสำคัญ: ผลตอบแทนในการลงทุน; กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน; อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน

Abstract

The objectives of this article are: 1) to study the ranking of dividend yields of Property Funds and Real Estate Investment Trusts (REITs); 2) to examine the investment returns of these Property Funds/REITs; and 3) to analyze the impact of investment returns on the dividend yield rankings. This study employs a quantitative research methodology. The research scope and population consist of 56 Property Funds/REITs. The sample group includes 36 securities that were ranked among those with the highest dividend yields and possessed complete performance data for the accounting periods from 2021 to 2024 (B.E. 2564 – 2567). The research instrument utilized is the investment return ratio. Data were analyzed using descriptive statistics, including Mean and Standard Deviation, as well as Multiple Regression Analysis. The research findings are as follows:

1. Regarding the first objective, the ranking of dividend yields for the listed Property Funds/REITs comprises 39 positions, ordered from the highest to the lowest dividend yield.

2. Regarding the second objective, the results indicate that the Market Capitalization has an average value of 6,370.9254 with a standard deviation of 10,405.3382. The Book Value per Share (BVPS) has an average of 10.2010 with a standard deviation of 1.6325. The Market Price per Share has an average of 7.7484 with a standard deviation of 2.9756, and the Dividend Yield has an average of 7.1172% with a standard deviation of 3.8940.

3. Regarding the third objective, the multiple regression analysis reveals that the independent variables—Market Capitalization, Market Price per Share, and Book Value per Share—are significantly correlated with the dependent variable, Dividend Yield, at the [ระดับนัยสำคัญ เช่น 0.05] level.

Keywords: Investment Returns; Real Estate Funds; Dividend Yield Ratio

บทนำ

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันหลังการฟื้นตัวส่งผลให้แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทกลับมาดีขึ้น ในขณะที่เดียวกันก็ยังมีความท้าทายใหม่ ๆ เกิดขึ้นมา ที่ทำให้ผู้ที่อยู่ในวงการอสังหาริมทรัพย์ ต้องเตรียมพร้อมที่จะปรับตัวให้ทันสถานการณ์อยู่เสมอ (วัฒนา ศรีถาวร และ คณะ 2567) ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยกำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ ซึ่งส่งผลต่อทั้งผู้ซื้อ ผู้ขาย และนักลงทุน ทั้งทางบวกและทางลบ โดยปัจจัยทางบวก เช่น นโยบายที่ให้ชาวต่างชาติซื้อบ้านในไทยได้ และมาตรการลดค่าโอน ค่าจดจำนอง ส่วนปัจจัยที่อาจส่งผลทางลบอาจเกิดขึ้นในการลงทุน เช่น ปัจจัยด้านต้นทุนที่สูงขึ้น ปัจจัยภาวะเงินเฟ้อ ปัจจัยราคาประเมินที่ดินใหม่ และราคาตลาดที่ดินที่เพิ่มขึ้น การทำความเข้าใจกับสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้นนั้นจะช่วยให้สามารถตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นในการลงทุนหรือเลือกที่อยู่อาศัย สำหรับแนวโน้มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยปี พ.ศ. 2567-2568 นี้ แบ่งออกตามตลาดได้เป็น ตลาดอาคารสำนักงาน ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม และตลาดคอนโดมิเนียม (กรุงเทพฯ) หลังจากการกลับมาเปิดประเทศหลังช่วงโควิด-19 คลี่คลาย ยังส่งผลให้โอกาสลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เติบโตขึ้นได้ ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดประเทศที่ให้นักท่องเที่ยวโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน ได้เดินทางมาท่องเที่ยว รวมถึงลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ไทยมากขึ้น และถึงแม้ในช่วง 1-2 ปี ข้างหน้าจะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยที่ทำให้ต้นทุนมากขึ้น แต่ก็ยังเป็นโอกาสที่ทำให้นักลงทุนสามารถปรับค่าเช่าให้สูงขึ้นได้ด้วย

ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเผชิญแรงกดดันอย่างหนักจากกำลังซื้อที่อ่อนแรงลงทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตามทิศทางเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกที่ถูกกดดันจากความไม่แน่นอนจากสงครามการค้าโลก (Klinchuan, 2025) ขณะที่ผู้บริโภคบางกลุ่มเผชิญปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง จึงมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ทั้งยังมีผลให้คุณภาพเครดิตของผู้ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินด้อยลง เมื่อผนวกกับความไม่มั่นใจด้านรายได้ในอนาคต จึงส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปเพื่อดูสถานการณ์ ทำให้ยอดขายที่อยู่อาศัยมีทิศทางปรับลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2567 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องศึกษาปัจจัยด้านอื่นๆ ร่วมด้วย และจะต้องศึกษาข้อมูลให้ครบถ้วน และการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินก็มีส่วนสำคัญเพื่อช่วยในการตัดสินใจอีกหนึ่งทางเลือกด้วยเช่นกัน (Hasachoo et al., 2024) อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) เป็นสัดส่วนระหว่างเงินปันผลต่อหุ้น (Dividend per shares) และราคาหุ้น (Price) ซึ่งวัดผลออกมาเป็นเปอร์เซ็นต์ เพื่อช่วยคำนวณความคุ้มค่าก่อนการลงทุน เป็นตัวชี้วัดเพื่อให้นักลงทุนทราบว่า หากลงทุนซื้อหุ้น ณ ระดับราคาตลาดในปัจจุบัน จะมีโอกาสได้รับเงินปันผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราคิดเป็นร้อยละเท่าไรจากราคาหุ้นที่ซื้อ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2568) ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนในการตัดสินใจลงทุนและสร้างอัตราผลตอบแทนตามที่นักลงทุนคาดหวังจากการลงทุนได้ (สุพรรณ พันธุ์สุข และ กนกพร ภาควิชา, 2567) หรือประโยชน์ต่อการกำหนดนโยบายเศรษฐกิจและการตัดสินใจของภาคธุรกิจต่อไป (สุรางค์ บุญยะพงศ์ไชย, 2568)

บทความนี้นำเสนอการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อศึกษาผลตอบแทนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคาดว่าผลการศึกษาจะเป็นแนวทางในการเลือกลงทุนอีกทั้งสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูลอีกด้วย

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาการจัดอันดับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) และราคาตลาดของหุ้น/กับมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (PBV) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. เพื่อการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) และราคาตลาดของหุ้น/กับมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (PBV) ที่มีต่ออัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (DY) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การทบทวนวรรณกรรม

การลงทุนในหลักทรัพย์

การลงทุนในหลักทรัพย์เป็นการซื้อสินทรัพย์ (Asset) ในรูปของหลักทรัพย์ (Securities) เช่น พันธบัตร (Bond) หุ้นกู้หรือหุ้นทุน (Stock) การลงทุนลักษณะนี้เป็นการลงทุนทางอ้อมซึ่งแตกต่าง ๆ จากการลงทุนของธุรกิจ ผู้มีเงินออม เมื่อไม่ต้องการที่จะประกอบธุรกิจเอง เนื่องจากความเสี่ยงหรือผู้ออมเองมีเงินยังไม่เพียงพอ ผู้ลงทุนอาจ โดยมีผลตอบแทนทุนใน นำเงินที่ออมได้จะมากหรือน้อยก็ต้องไปซื้อหลักทรัพย์ที่เขาพอใจที่จะลงทุน

รูปของดอกเบี้ยหรือเงินปันผลแล้วแต่ประเภทของหลักทรัพย์ที่จะลงทุน (เจนจิรา จันทรทอง และ พรหมทิพย์ อย่างกลั่น, 2565)

มูลค่าตามราคาตลาด

มูลค่าตามราคาตลาด คำนวณจากการนำราคาปิดของหลักทรัพย์จดทะเบียนคูณกับจำนวนหลักทรัพย์จดทะเบียนปัจจุบันซึ่งมูลค่าดังกล่าวจะสะท้อนให้ผู้ลงทุนเห็นถึงขนาดและความน่าสนใจลงทุนของตลาดหลักทรัพย์นั้น ๆ ทั้งในแง่ของสภาพคล่องปริมาณและประเภทสินค้าที่จะเลือกลงทุน การคำนวณ Market Cap ของตลาดหลักทรัพย์ต่าง ๆ มีหลักการคำนวณที่เหมือนกัน แต่อาจแตกต่างกันที่รายละเอียดบางประเด็น ได้แก่หลักเกณฑ์การคัดเลือกประเภทหลักทรัพย์ที่นำมารวม คำนวณหลักเกณฑ์การคำนวณกรณีหลักทรัพย์จดทะเบียนที่ใช้คำนวณมีการเปลี่ยนแปลงทั้งเพิ่มจำนวนขึ้นหรือลดลงหรือไม่มีการซื้อขาย (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2568) มูลค่าตามราคาตลาดของหลักทรัพย์จดทะเบียนคำนวณจากการนำราคาปิดของหลักทรัพย์จดทะเบียน คูณกับจำนวนหน่วยของหลักทรัพย์จดทะเบียน เป็นดัชนีหนึ่งที่ใช้สำหรับแสดงถึงขนาดของหลักทรัพย์จดทะเบียน และขนาดของตลาดหลักทรัพย์ฯ มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Capitalization) แสดงให้เห็นถึง ขนาดและมูลค่ารวมของบริษัทในตลาดหุ้น ซึ่งคำนวณได้จากการนำราคาหุ้นปัจจุบันคูณกับจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย

อัตราส่วนมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น

อัตราส่วนมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น เป็นอัตราส่วนเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ กับมูลค่าทางบัญชีของหุ้นสามัญตามงบการเงินล่าสุดของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น อัตราส่วนนี้บอกให้ทราบว่า ราคาหุ้น ในขณะนั้นสูงเป็นกี่เท่าของมูลค่าทางบัญชี หากมีค่าสูง ก็แสดงว่านักลงทุนทั่วไปในตลาดคาดหวังว่า บริษัทดังกล่าวมีศักยภาพที่จะเติบโตสูง ขณะเดียวกันก็แสดงถึงระดับความเสี่ยงที่สูงด้วย การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนนี้สะท้อนว่าธุรกิจมีความสามารถในการสร้างกำไรได้ มากในอนาคต ดึงดูดให้นักลงทุนมีความสนใจในหุ้น และย่อมมีผลต่อราคาหลักทรัพย์ตามไปด้วย พิเชษฐ์ สิทธิโชคสกุลชัย และ คณะ (2567) ผลการวิจัย พบว่า มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นมีความเกี่ยวข้องเชิงลบต่อราคาหลักทรัพย์ สำหรับช่วงเวลาระหว่างการแพร่ระบาดฯ ทั้งกำไรต่อหุ้น มูลค่า ตามบัญชีต่อหุ้น และกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานต่อหุ้นมีความเกี่ยวข้องในการกำหนดมูลค่า หลักทรัพย์ แต่มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นมีความเกี่ยวข้องเชิงลบ

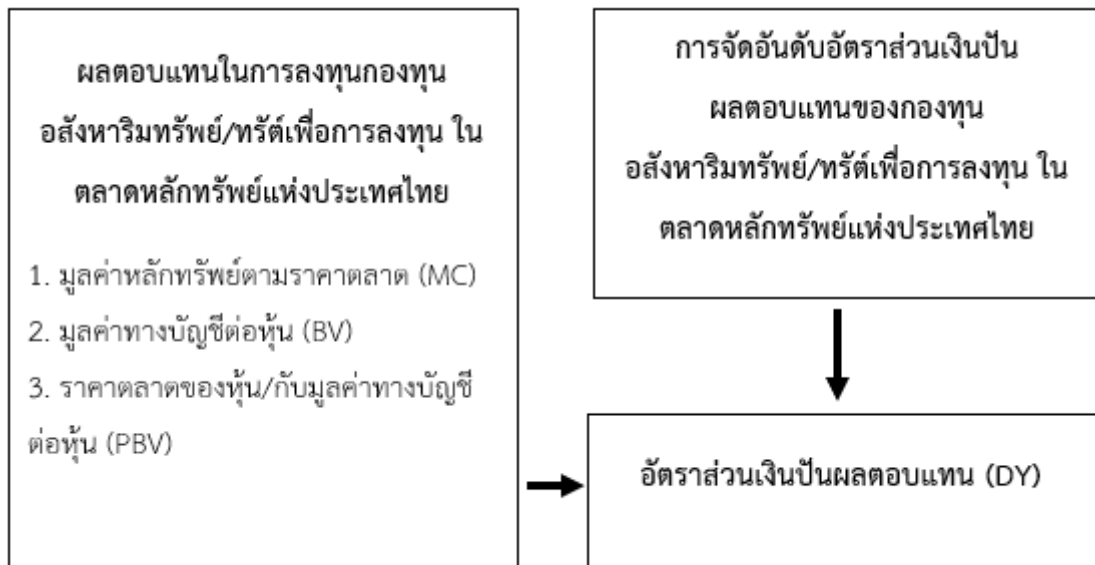
อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน

อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield: DY) เป็นอัตราส่วนที่แสดงผลตอบแทนจากเงินปันผลเทียบกับราคาหุ้น การตีความ Dividend Yield ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เพราะ Dividend Yield สูงไม่ได้หมายความว่าหุ้นที่ดีเสมอไป (สุวิมล ยิ่งเจริญรุ่งโรจน์, 2568) อาจเกิดจากราคาหุ้นที่ตกลงมาก แต่เงินปันผลยังคงเดิม หรือบริษัทจ่ายปันผลสูงเกินไปจนอาจไม่เหลือเงินลงทุนเพื่อการเติบโตในอนาคต ในทางกลับกัน Dividend Yield ต่ำไม่ได้หมายความว่าหุ้นที่ไม่ดี อาจเกิดจากราคาหุ้นที่ปรับตัวสูงขึ้นจากการเติบโตของบริษัท โดยอัตราส่วนนี้ แสดงให้นักลงทุนทราบว่ามีโอกาสได้รับเงินปันผลคิดเป็นสัดส่วนเท่าใดของราคาที่จ่ายไป ดังนั้น ยิ่งมีค่าสูงก็ยิ่งดี เพราะหมายความว่าผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนในรูปของเงินปันผลมากด้วย ประกอบกับดัชนี SETHD เป็นดัชนีที่สะท้อนการเคลื่อนไหวของหลักทรัพย์ที่มีอัตราผลตอบแทนจาก เงินปันผลสูงและต่อเนื่อง จึงมีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาหลักทรัพย์ การใช้อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนเปรียบเทียบกับหุ้นหรือกองทุนควรเปรียบเทียบกับหุ้นในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลหรือดอกเบี้ยเงินฝาก รวมถึงควรดูแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน

จากการทบทวนวรรณกรรมผู้วิจัยจึงทำการศึกษาผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยทำการศึกษาตัวแปร ดังนี้ มูลค่าตามราคาตลาด อัตราส่วนมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าหุ้นทางบัญชี และ อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน

กรอบแนวคิดการวิจัย

งานวิจัยนี้ เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ผู้วิจัยกำหนดกรอบแนวคิดการวิจัย โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ พื้นที่วิจัย คือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประชากร คือ กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 56 หลักทรัพย์ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) กลุ่มตัวอย่าง คือ กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่อยู่ในการจัดอันดับหลักทรัพย์ที่มีอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน และมีผลการดำเนินงานครบถ้วน ในรอบบัญชี พ.ศ. 2564 ถึง พ.ศ. 2567 มี จำนวน 36 หลักทรัพย์ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคืออัตราส่วนผลตอบแทนในการลงทุน นำข้อมูลเชิงปริมาณมาวิเคราะห์ด้วยสถิติพรรณนา ประกอบด้วย ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) การวิเคราะห์ถดถอย Multiple Regression แล้วนำมาเขียนบรรยายเชิงพรรณนา

ผลการวิจัย

การจัดอันดับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการวิจัย พบว่า การจัดอันดับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนตามรายชื่อหลักทรัพย์กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามรายชื่อหลักทรัพย์ของกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มี 39 อันดับ โดยเรียงลำดับจากหลักทรัพย์ที่มีอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนที่สูงที่สุด ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 การจัดอันดับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนตามรายชื่อหลักทรัพย์ กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การจัดอันดับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนตามรายชื่อหลักทรัพย์ กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
อันดับ	รายชื่อหลักทรัพย์	อันดับ	รายชื่อหลักทรัพย์
1	TTLPF	21	WHAIR
2	GAHREIT	21	TLHPF
3	AIMCG	22	GROREIT
4	SPRIME	23	AIMIRT
5	KTBSTMR	25	INETREIT
6	MJLF	26	WHART
7	CPNCG	28	FTREIT
8	POPF	29	MNIT
9	TIF1	30	IMPACT
10	GVREIT	32	LHSC
11	ALLY	33	MNIT2
12	BOFFICE	34	PROSPECT
13	LHHOTEL	35	TPRIME
14	WHABT	36	M-STOR
16	HPF	37	MNRF
17	LUXF	38	CPNREIT
18	SSTRT	39	SSPF
19	AMATAR		
20	DREIT		

หมายเหตุ : ลำดับที่ 24 , 27 31 เป็นหลักทรัพย์ที่มีข้อมูลทางการเงินไม่ครบถ้วนที่สามารถนำมาคำนวณตามตัวแปร

ผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) และราคาตลาดของหุ้น/กับมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (PBV) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการวิจัย พบว่า มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6370.9254 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 10405.3382 มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 10.2010 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 1.6325 ราคาตลาดต่อหุ้น มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ .7484 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 2.9756 และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (DY) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 7.1172 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 3.8940

ตารางที่ 2 การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วยสถิติเชิงพรรณนา

	Mean	S.D.
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC)	6370.9254	10405.3382
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV)	10.2010	1.6325
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (PBV)	0.7484	0.2976
อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (DY)	7.1172	3.8940
	N=144	

วิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) และราคาตลาดของหุ้น/กับมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (PBV) ที่มีต่ออัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (DY) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการวิจัย พบว่า การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยเชิงพหุคูณคุณภาพกำไร พบว่า ผลวิเคราะห์ตัวแปรต้นมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) ราคาตลาดต่อหุ้น มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (PBV) และตัวแปรตามอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (DY) อธิบายผลได้ดังนี้ ผลตอบแทนในการลงทุนมีค่าเท่ากับ 0.305 ($R=.305a$) มีความเป็นไปได้ของการพยากรณ์เมื่อตัวแปรทั้งหมดรวมกันมีค่าเท่ากับ 0.903 ($R\text{ Square}=.903$) หมายถึงตัวแปรต้นที่นำมาศึกษา ได้แก่ ผลวิเคราะห์ตัวแปรต้นมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) ราคาตลาดต่อหุ้น มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (PBV) และตัวแปรตามอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (DY) สามารถอธิบายอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน ร้อยละ 9.30 ซึ่งส่วนที่เหลือ ร้อยละ 90.70 นั้นเกิดจากอิทธิพลของตัวแปรอื่นที่ไม่ได้นำมาศึกษา ส่วนความคลาดเคลื่อนมาตรฐานโดยประมาณเท่ากับ 3.75 เป็นค่าประมาณอัตราผลตอบแทนในการลงทุนข้อมูลเบี่ยงเบนตัวแบบ

ตารางที่ 3 การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยเชิงพหุคูณผลตอบแทนในการลงทุนกับ อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน

Model		Unstandardized		Standardized	t	Sig.
		Coefficients		Coefficients		
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	3.957	2.066		1.915	.058
	MC	-7.743E-5	.000	-.207	-2.319	.022
	BV	.541	.214	.227	2.524	.013
	PBV	-2.486	1.176	-.190	-2.114	.036

$R=.305^a$, $R\text{ Square}=.093$, $\text{Adjusted } R\text{ Square}=.073(R^2)$, $\text{Std. Error of the Estimate}=3.74826$, $F=4.77$, $\text{Sig}=.003^b$

a. Dependent Variable: DY

b. Predictors: (Constant), PBV, MC, BV

ผลการวิเคราะห์ผลการถดถอยพบว่าคุณพบว่า ตัวแปรต้นมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) ราคาตลาดต่อหุ้น มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (PBV) มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (DY) อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

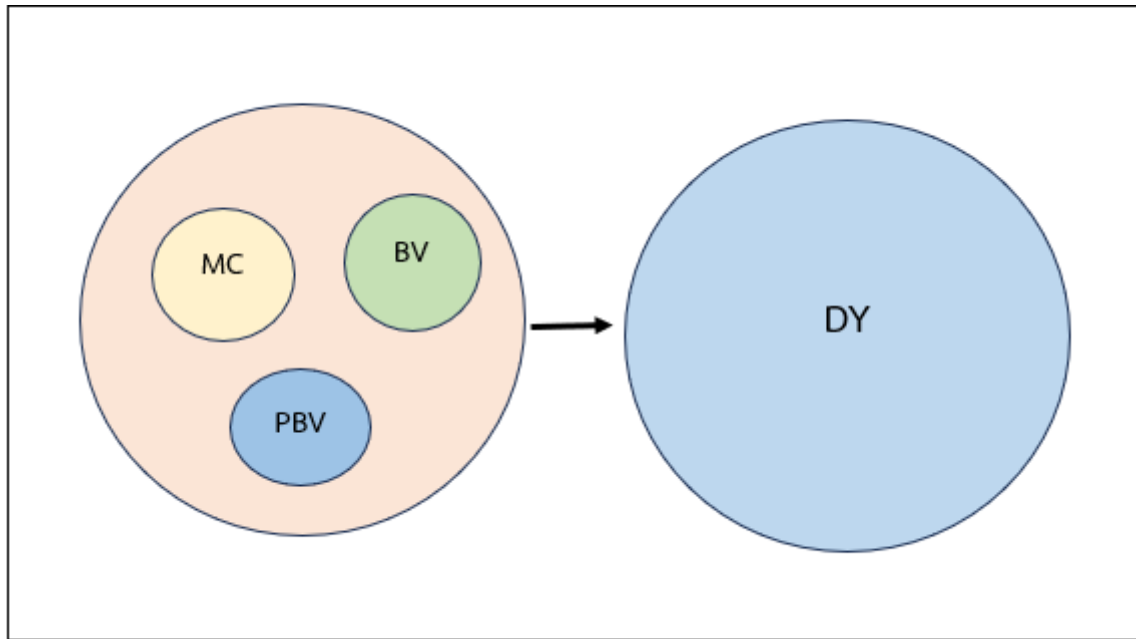
อภิปรายผลการวิจัย

ผลจากการวิจัย พบว่า การจัดอันดับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนตามรายชื่อหลักทรัพย์กองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามรายชื่อหลักทรัพย์ของกองทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มี 39 อันดับ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนผลตอบแทนจากเงินปันผลเทียบกับราคาหุ้นการตีความ Dividend Yield ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เพราะ Dividend Yield สูงไม่ได้หมายความว่าหุ้นที่ดีเสมอไป อาจเกิดจากราคาหุ้นที่ตกลงมาก แต่เงินปันผลยังคงเดิม หรือบริษัทจ่ายปันผลสูงเกินไปจนอาจไม่เหลือเงินลงทุนเพื่อการเติบโตในอนาคต ในทางกลับกัน Dividend Yield ต่ำไม่ได้หมายความว่าหุ้นที่ไม่ดี สุวิมล ยิ่งเจริญรุ่งโรจน์ (2568) กล่าวว่า การใช้อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนเปรียบเทียบกับหุ้นหรือกองทุน ควรเปรียบเทียบหุ้นในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลหรือดอกเบี้ยเงินฝาก รวมถึงควรดูแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน

ผลการวิเคราะห์ผลการถดถอยพบว่าคุณพบว่า ตัวแปรต้นมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) ราคาตลาดต่อหุ้น มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (PBV) มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (DY) อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้อาจเป็นเพราะอัตราส่วนมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น เป็นอัตราส่วนเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ กับมูลค่าทางบัญชีของหุ้นสามัญตามงบการเงินล่าสุดของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น อัตราส่วนนี้บอกให้ทราบว่า ราคาหุ้น ณ ขณะนั้น สูงเป็นกี่เท่าของมูลค่าทางบัญชี หากมีค่าสูงก็แสดงว่านักลงทุนทั่วไปในตลาดคาดหวังว่า อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าหุ้นทางบัญชี (Price to Book Value: P/BV) เป็นอัตราส่วนทางการเงินที่บ่งบอกให้ทราบว่าราคาหุ้น ณ ขณะนั้นสูงเป็นกี่เท่าของมูลค่าหุ้นทางบัญชี หากอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีค่าสูงก็จะแสดงให้เห็นว่าผู้ลงทุนในตลาดคาดหวังว่าบริษัทมีศักยภาพที่จะเติบโตสูง และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน เป็นอัตราส่วนที่แสดงผลตอบแทนจากเงินปันผลเทียบกับราคาหุ้น ซึ่งตัวแปรเหล่านี้ส่งผลถึงราคาหุ้น เมื่อราคาหุ้นสูงขึ้นนั้นหมายความว่าผลตอบแทนที่สูงขึ้นตามไปด้วย สอดคล้องกับการวิจัย (สุรางค์ บุญยะพงศ์ไชย, 2568) พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจเป็นตัวชี้วัดที่สำคัญอย่างยิ่งในการประเมินภาวะเศรษฐกิจของประเทศ การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของดัชนีนี้จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อช่วยให้ผู้กำหนดนโยบาย นักวิเคราะห์เศรษฐกิจ และภาคธุรกิจเข้าใจแนวโน้มเศรษฐกิจได้อย่างแม่นยำ

องค์ความรู้ใหม่จากการวิจัย

จากการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการศึกษาครั้งนี้ศึกษาตัวแปร ประกอบด้วย มูลค่าตามราคาตลาด อัตราส่วนมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าหุ้นทางบัญชี และ อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน ในปี พ.ศ. 2564 ถึง ปี พ.ศ. 2567 พบว่า ตัวแปรต้นมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น ราคาตลาดต่อหุ้น มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน ดังนั้นผู้ที่สนใจในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ควรให้ความสำคัญจากข้อค้นพบดังกล่าวเพื่อผลตอบแทนในอนาคตและแนวทางการบริหาร ดังภาพที่ 2



ภาพที่ 2 แสดงความสัมพันธ์ของมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (MC) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (BV) และราคาตลาดของหุ้น/กับมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (PBV) ที่มีต่ออัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (DY) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สรุป

สรุปในภาพรวมของบทความสถานการณ์ของอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันเห็นได้ว่าประเทศไทยกำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ซึ่งส่งผลกระทบต่อทั้งผู้ซื้อ ผู้ขาย และนักลงทุน ทั้งทางบวก และทางลบ โดยปัจจัยทางบวก การทำความเข้าใจกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนั้นจะช่วยให้สามารถตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นในการลงทุนหรือเลือกที่อยู่อาศัย ประกอบกับการวิเคราะห์ข้อมูลด้านอื่น ๆ โดยเฉพาะทางด้านผลตอบแทนในการลงทุน จะทำให้การลงทุนหรือเลือกที่อยู่อาศัยมีข้อมูลที่ครบถ้วนและมีความเสี่ยงน้อยลง

ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัย ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้ประโยชน์

การศึกษาครั้งนี้ พบว่า ตัวแปรต้นมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น ราคาตลาดต่อหุ้น มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน ดังนั้น สามารถนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาวิเคราะห์ร่วมกับสถานการณ์ เพื่อตัดสินใจในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการลงทุนนั้นมีความเสี่ยง

2. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

งานวิจัยนี้ได้ข้อค้นพบ จากการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการศึกษาครั้งนี้ศึกษาตัวแปร ประกอบด้วย มูลค่าตามราคาตลาด อัตราส่วนมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าหุ้นทางบัญชี และ อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน พบว่า ตัวแปรต้นมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น ราคาตลาดต่อหุ้น มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน ดังนั้นสำหรับประเด็นในการวิจัยครั้งต่อไปควรทำวิจัย

ในประเด็นเกี่ยวกับตัวแปรใดบ้างที่ส่งผลกระทบต่ออัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน เพื่อใช้ในการกำหนดตัวแปรในการศึกษาครั้งถัดไป

เอกสารอ้างอิง

- เจนจิรา จันทรทอง และ พรรณทิพย์ อย่างกลั่น. (2565). ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนทางการเงิน นโยบายการจ่ายเงินปันผลกับราคาหลักทรัพย์ ของบริษัทกลุ่มอุตสาหกรรมบริการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *วารสารรัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา*, 5(3), 371–383.
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2568). *Market Capitalization*. สืบค้นเมื่อ 15 มีนาคม 2568 จาก <https://www.setinvestnow.com/th/glossary/market-capitalization>
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2568). PF&REIT – กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์. <https://www.set.or.th/th/market/index/set/propcon/pf&reit>
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2568). อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล. สืบค้นเมื่อ 15 มีนาคม 2568 จาก <https://elearning.set.or.th/SETGroup/glossary/dividend-yield?lang=th>
- พิเชษฐ์ สิทธิโชคสกุลชัย, สุวิทย์ ไวยทิพย์ และ พัทยา เห็นกลาง. (2567). ความเกี่ยวข้องของข้อมูลทางบัญชีในการกำหนดมูลค่าหลักทรัพย์ ในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 หลักฐานจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *วารสารเครือข่ายส่งเสริมการวิจัยทางมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์*, 7(1), 34–49.
- วัฒนา ศรีถาวร, พิพัฒน์พงศ์ ยาลังกาญจน์, ยศวินกาญจน์ กอบกาญจน์พลฤดี, อังสนา ศรีประเสริฐ และ พิมลวรรณ ตรีพัฒนสิทธิ์. (2567). ผลกระทบจากวิกฤตโควิด-19 ที่มีผลต่อความสัมพันธ์ระหว่างราคาหุ้นกับความสามารถในการทำกำไรและกระแสเงินสดของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *วารสารสหวิทยาการมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์*, 7(6), 3647–3670
- สุพรรณ พันธุ์สุข และ กนกพร ภาคิฉาย. (2567). ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของหุ้นกลุ่มโรงไฟฟ้า ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *วารสารศิลปศาสตร์ราชชมงคลสุวรรณภูมิ*, 6(3), 668–682.
- สุรางค์ บุญยะพงศ์ไชย. (2568). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเคลื่อนไหวของดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจในประเทศไทย. *วารสารสหวิทยาการมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์*, 8(3), 1050–1064.
- สุวิมล ยิ่งเจริญรุ่งโรจน์. (2568). เงินปันผล (Dividend) คืออะไร? สรุปให้แบบเข้าใจ พร้อมวิธีรับรายได้แบบ Passive. สืบค้นเมื่อ 28 สิงหาคม 2568 จาก <https://www.kasikornbank.com/th/kwealth/Pages/a741-t4-evg-what-is-dividend-kgth.aspx>
- Klinchuanchun, P. (2025). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2568-2570: ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล. สืบค้นเมื่อ 28 สิงหาคม 2568 จาก <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/housing-in-bmr/io/housing-in-bmr-2025-2027>.
- Hasachoo, N., Sirisawat, P., Suwanwong Rodbundith, T., & Rangsaritvorakarn, N. (2024). Assessing Hospital Logistics Preparedness During the Outbreak of Covid-19 : A Study of Thai Public Hospitals in Remote Areas. *International Journal of Multidisciplinary in Management and Tourism*, 8(2), 199–212.