

นักวิเคราะห์: **คมสันต์ ปรมาภุติ**
(662) 231-3777 ext.2407
komson@bualuang.co.th
www.bualuang.co.th

ผู้ช่วยนักวิเคราะห์: **วิภาวี สุเมธเสนีย์**
(662) 231-3777 ext.2432
vipwee@bualuang.co.th
www.bualuang.co.th

วิกฤติการเงินและภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลกกดดันให้ราคากองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อเดือน พ.ย. ปรับตัวลงมาอยู่ที่ 2.2% จาก 3.9% ในเดือน ต.ค. เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองและความวุ่นวายในตลาดเงินส่งผลให้การใช้จ่ายปรับตัวลดลง ประกอบกับราคาน้ำมันที่ปรับตัวลดลงต่ำกว่า 60 ดอลลาร์สหรัฐ/บาร์เรลเป็นครั้งแรกในรอบเกือบ 20 เดือน นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะเวลา 10 ปียังคงปรับลดลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเชิงของอัตราผลตอบแทนเปรียบเทียบกับน่าดึงดูดยิ่งขึ้น อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ CPNRF และ FUTUREPF ค่อนข้างสูง ดังนั้นน่าจะดึงดูดนักลงทุนที่แสวงหาการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูงแต่ความเสี่ยงต่ำได้ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะจัดการประชุมขึ้นในวันที่ 6 ธ.ค. ซึ่งจากแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อที่ชะลอตัวลง เราคาดว่า กนง. จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง 0.25%

Symbol	Registered Capital	Market Cap (Btm)	Price	% Change (M-M)	NAV Per Unit	NAV (Btm)	% Yield	Type	Asset
BKKCP	1,000	745.00	7.45	-4.49%	12.30	1,230.45	9.23%	Free hold	Office Building and Rental Space
CPNRF	10,915	7,531.35	6.85	8.73%	10.34	11,291.20	13.68%	Lease hold	Shopping Mall
FUTUREPF	4,733	3,644.53	7.70	-3.75%	10.67	5,051.66	12.78%	Lease hold	Shopping Mall
GOLDPF	2,060	1,751.00	8.50	8.97%	11.69	2,408.03	11.01%	Lease hold	Service Apartment, Hotel
MIPF	1,900	2,223.00	11.70	0.00%	12.11	2,300.11	8.29%	Free hold	Office and Production House
MNIT	1,380	1,380.00	10.00	0.00%	11.08	1,528.36	6.85%	Free hold	Residential
QHPF	7,970	4,423.35	5.55	-8.26%	10.74	8,559.37	12.50%	Lease hold	Office Building
SIRIPF	865	839.05	9.70	0.00%	11.01	952.14	7.55%	Free hold	Residential
SPF	9,500	4,522.00	4.76	-1.24%	11.83	11,243.19	18.19%	Lease hold	Air Port
TFUND	5,650	5,819.50	10.30	0.00%	11.04	6,238.13	7.28%	Free hold	Land and Factories
TIF1	900	747.00	8.30	3.75%	10.85	976.26	9.00%	Free hold	Land and Factories
TU-PF	1,042	687.92	6.60	-29.79%	10.00	1,042.35	1.63%	Lease hold	Dormitory and Apartment
UOBAPF	850	346.80	4.08	-11.30%	10.30	875.10	10.22%	Lease hold	Service Apartment
MJLF	2,300	1,725.00	7.50	-5.66%	11.88	2,731.45	10.87%	Lease hold	Entertainment Complex
URBNPF	750	705.60	9.80	2.08%	11.18	804.63	8.08%	Lease hold	Service Apartment
QHOP	1,913	1,339.10	7.00	-2.10%	10.30	1,971.18	10.82%	Lease hold	Hotel
PFFUND	520	504.40	9.70	-2.02%	10.32	536.63	8.78%	Free hold	Residential
MNRF	1,075	1,075.00	10.00	-0.99%	10.08	1,083.09	7.25%	Free hold	Residential
LUXF	1,965	1,788.15	9.10	1.11%	10.26	2,016.04	N/A	Free hold	Resort
CTARAF	3,200	2,880.00	9.00	-3.23%	10.05	3,214.60	N/A	Lease hold	Resort and Hotel

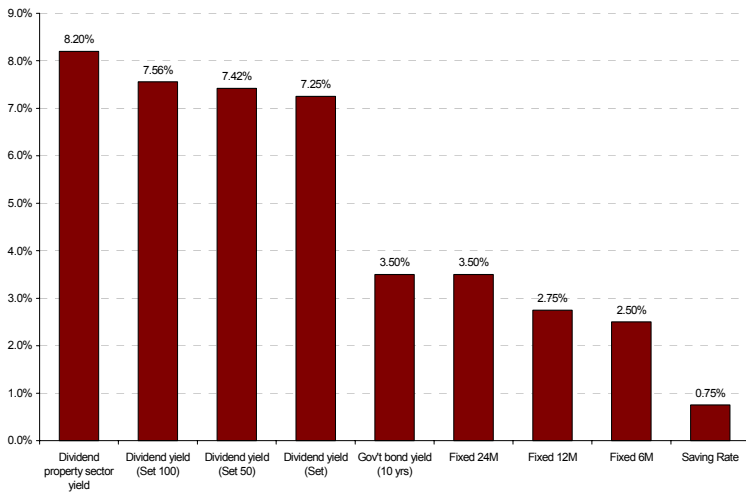
Source: SET

Note: เราคำนวณอัตราผลตอบแทนเงินปันผลจากผลรวมของเงินปันผล 4 ไตรมาสล่าสุดหารด้วยราคาปัจจุบันของหน่วยลงทุน

อัตราผลตอบแทนเงินปันผลสำหรับกองทุนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) เป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่แท้จริงแต่สำหรับกองทุนที่เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) จะรวมการจ่ายคืนเงินต้นอยู่ด้วย

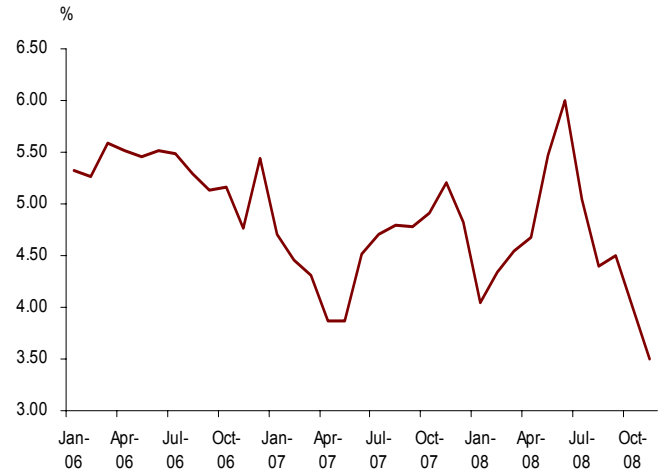
เอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับพิจารณาแล้วว่ามีที่น่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว บทวิเคราะห์ หรือความเห็นที่แสดงไว้ในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยการพิจารณาโดยเหมาะสม และรอบคอบแล้ว เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า เอกสารฉบับนี้ไม่ถือเป็นการชี้ชวน หรือเสนอแนะในการซื้อขายหลักทรัพย์แต่อย่างใด ดังนั้นการนำไปใช้ให้ถือว่าเป็นผลจากการยอมรับความเสี่ยงและดุลยพินิจของท่านเป็นสำคัญ

Figure 1: Yield comparison



Sources: SET, Reuters, Bualuang Securities

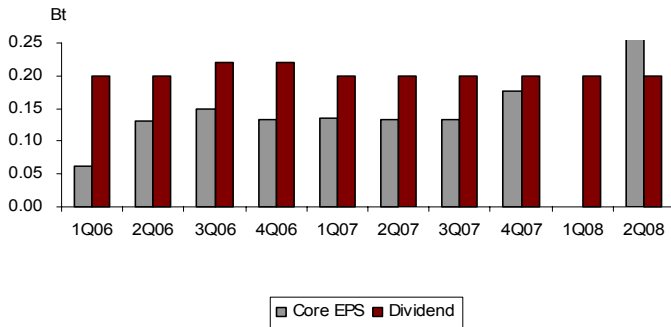
Figure 2: 10-year government bond yield



Sources: Reuters, Bualuang Securities

TFUND

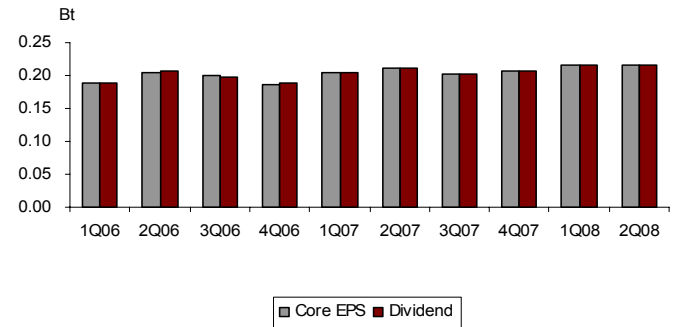
TFUND



Sources: SET, Reuters, Bualuang Research

CPNRF

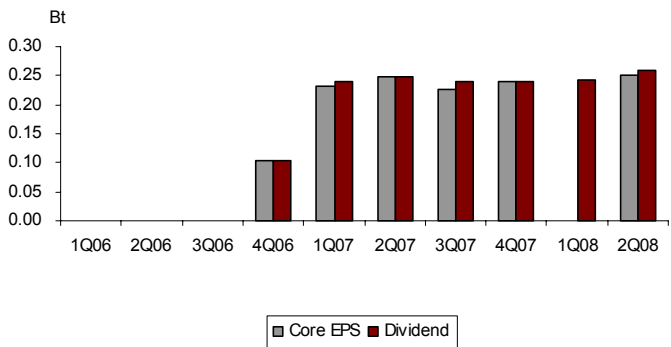
CPNRF



Sources: SET, Reuters, Bualuang Research

FUTUREPF

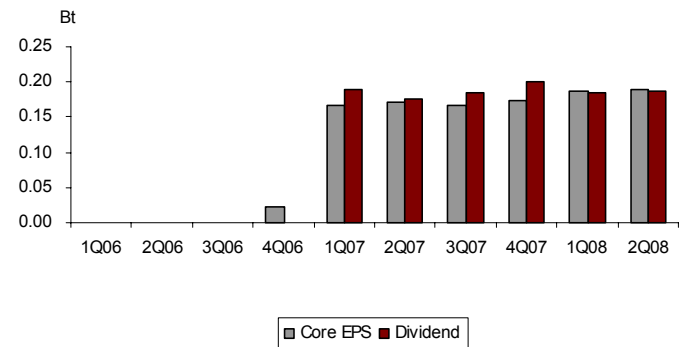
FUTUREPF



Sources: SET, Reuters, Bualuang Research

QHPF

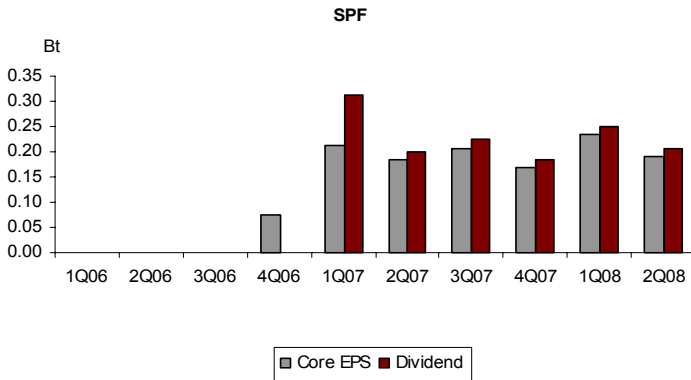
QHPF



Sources: SET, Reuters, Bualuang Research

เอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับพิจารณาแล้วว่ามีที่น่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว บทวิเคราะห์ หรือความเห็นที่แสดงไว้ในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยการพิจารณาโดยเหมาะสม และรอบคอบแล้ว เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า เอกสารฉบับนี้ไม่ถือเป็นการชี้ชวน หรือเสนอแนะในการซื้อขายหลักทรัพย์แต่อย่างใด ดังนั้นการนำไปใช้ให้ถือว่าเป็นผลจากการยอมรับความเสี่ยงและดุลยพินิจของท่านเป็นสำคัญ

SPF



Sources: SET, Reuters, Bualuang Research

เอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับพิจารณาแล้วว่ามีที่น่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว บทวิเคราะห์ หรือความเห็นที่แสดงไว้ในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยการพิจารณาโดยเหมาะสม และรอบคอบแล้ว เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า เอกสารฉบับนี้ไม่ถือเป็นการชี้ชวน หรือเสนอแนะในการซื้อขายหลักทรัพย์แต่อย่างใด ดังนั้นการนำไปใช้ให้ถือว่าเป็นผลจากการยอมรับความเสี่ยงและดุลยพินิจของท่านเป็นสำคัญ