

คำอธิบายข้อมูล	
รหัสของตาราง	PMF_NAV_YYYYMM_TH
ชื่อตาราง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำแนกรายกองทุน
ความถี่ของข้อมูล ความล่าช้าและ กำหนดเวลาเผยแพร่	<p>ความถี่ : 6 เดือน</p> <p>ความล่าช้า : 120 วัน</p> <p>กำหนดเวลาเผยแพร่ :</p> <p>ข้อมูลเบื้องต้น ทุกวันที่ 10</p> <p>ข้อมูลจริง จะปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) และเผยแพร่ในงวดการเผยแพร่ถัดไป</p>
ความครอบคลุม	ข้อมูลนี้จัดเก็บตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นไป
นิยาม	<p>กองทุนอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นการลงทุนช่องทางใหม่ที่ผู้ลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนและหลักประกันที่มั่นคง นอกจากนี้ยังช่วยให้ผู้ลงทุนสามารถกระจายความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม ในอีกด้านหนึ่ง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดได้ว่าเป็นนวัตกรรมทางการเงินที่ช่วยเพิ่มช่องทางการระดมเงินทุนที่มีประสิทธิภาพให้แก่ภาคธุรกิจเอกชน ซึ่งจะเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศให้พัฒนาได้อย่างมั่นคงต่อไป</p> <p>ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างจากกองทุนทั่วไปในแง่ที่มีได้ลงทุนในหลักทรัพย์เพียงอย่างเดียว แต่มีวัตถุประสงค์เพื่อ ระดมเงินทุนจากประชาชนด้วยการขายหน่วยลงทุน และนำเงินทุนที่ได้ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้ผลตอบแทนสม่ำเสมอ มากกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาและขายต่อ</p> <p>ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(กอง 1) ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาตให้จัดตั้งนั้น เป็นกองทุนรวมที่ไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน และต้องมีเงินทุนขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท โดยสามารถแบ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง คือมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ใน รายละเอียดโครงการอย่างชัดเจน และกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยกองทุนรวมทั้ง สองประเภทนี้จะต้องลงทุน เพื่อให้ได้มาและมีไว้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิในการเช่ารวมกันอย่างน้อยร้อยละ 75 ของสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value: NAV) โดยอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 และไม่อนุญาตให้กองทุนรวมซื้อที่ดินว่างเปล่า ทั้งนี้กองทุนรวมจะต้องถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี ในส่วนของผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น คณะกรรมการ</p>

คำอธิบายข้อมูล	
	<p>ก.ล.ต.ได้กำหนดไว้ว่าในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี</p> <p>การซื้อขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ถึงแม้ในแง่กฎหมายแล้วหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะจัดเป็นหลักทรัพย์ ประเภทหน่วยลงทุน หากแต่จากการศึกษาลักษณะธุรกิจของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการซื้อขายกองทุน อสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ พบว่าการซื้อขายเช่นเดียวกับตราสารทุนทั่วไป ตลาดหลักทรัพย์จึงเห็นควรให้หน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์</p> <p>การคำนวณค่าสถิติและดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์</p> <p>สำหรับการคำนวณค่าสถิติมูลค่าตลาดรวม (SET Market capitalization) และดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) นั้น ตลาดหลักทรัพย์จะนำมูลค่าตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มารวมในการคำนวณมูลค่าตลาดรวม อีกทั้งจะนำราคาของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มารวมในการคำนวณค่าดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีลักษณะเหมือนหุ้นทุน (Equity) มากกว่ากองทุนรวมที่จดทะเบียนอยู่เดิมในตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งเงินทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของสินทรัพย์สุทธิของกองทุนจะถูกนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นมูลค่าที่แท้จริงของระบบเศรษฐกิจ (Economic wealth) จึงไม่เป็นการซ้ำซ้อนกับมูลค่าตลาดรวมที่มีอยู่เดิม</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ประมวล)
การจัดกลุ่ม	<p>การจัดกลุ่มอุตสาหกรรม</p> <p>ในระยะแรกตลาดหลักทรัพย์ฯ จัดหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไว้ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development Sector) เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะที่มาของกระแสเงินสดในอนาคต (Future Cash flow) ของกองทุนดังกล่าว ต่อมาในเดือนมีนาคม 2552 เมื่อจำนวนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้จัดตั้งหมวดธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund Sector: PFUND) ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction Industry Group) สำหรับหน่วยลงทุนประเภทนี้โดยเฉพาะ ตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2552 เป็นต้นไป</p> <p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกได้ 3 ประเภท ได้แก่</p>

คำอธิบายข้อมูล	
	<p>1. กองทุนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นมาเป็นกรรมสิทธิ์ หรือ Freehold คือ กองทุนซื้อและได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ซึ่งรายได้ของกองทุนรวมจะมาจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ และนำรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่มาจ่ายเป็นเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน และรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเลิกกองทุน ดังนั้นหากมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนถือกรรมสิทธิ์อยู่มีมูลค่าสูงขึ้นกว่าตอนที่กองทุนเข้าไปซื้อในตอนแรก มูลค่าหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนจะได้รับคืนจะเพิ่มสูงขึ้นด้วย เท่ากับว่าจะมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปกำไรที่เกิดจากส่วนต่างของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Capital gain) ด้วยอีกทางหนึ่ง</p> <p>2. กองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ หรือ Leasehold คือ กองทุนไม่ได้ซื้อตัวอสังหาริมทรัพย์แต่ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน จะมีเพียงสิทธิในการนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปหาผลตอบแทนในช่วงระยะเวลาของสัญญาเช่า เช่น 20 ปี 30 ปี ซึ่งถ้าครบกำหนดสัญญาเช่าก็ต้องคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของ ดังนั้นเมื่อหมดอายุสัญญาเช่าแล้ว มูลค่าหน่วยลงทุนก็จะเป็นศูนย์ เพราะไม่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไป ดังนั้นกองทุนจะได้รับรายได้ค่าเช่าในช่วงที่อยู่ในระยะเวลาสิทธิการเช่าเท่านั้น ซึ่งผลตอบแทนหลักที่นักลงทุนจะได้นั้นจะมาจากเงินปันผลที่กองทุนนั้นๆ ได้จ่ายออกมา อย่างไรก็ตามนักลงทุนอาจได้กำไรจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เช่นกันหากกองทุนนั้นๆ มีราคาสูงขึ้น</p> <p>3. กองทุนผสม คือ กองทุนที่ผสมไปด้วยอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในบ้านเราจะจดทะเบียนเป็นกองทุนปิด คือ เปิดให้จองซื้อเพียงครั้งเดียวเมื่อจัดตั้งโครงการ (IPO) อย่างไรก็ตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน ก็คือ จะต้องนำเอากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้เกิดสภาพคล่อง ดังนั้นหากผู้ลงทุนสนใจก็สามารถเข้าไปซื้อขายได้บนกระดานได้เหมือนกับหุ้นตัวหนึ่งที่ผู้ลงทุนคุ้นเคยกันดี</p>
แหล่งที่มาของข้อมูล	<ol style="list-style-type: none"> 1. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สื่อที่ใช้ในการเผยแพร่	เว็บไซต์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th)
การปรับปรุงข้อมูล	ปรับตามข้อมูลจริง เมื่อแหล่งข้อมูลมีการแก้ไข (ไม่สามารถระบุเวลาได้)
หมายเหตุ	