

การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย Analysis of returns on real estate investment in Thailand

ลักขมี บุญเยี่ยม

Laksamee Boon-iam

นิศารัตน์ ว่องสุวรรณ

Nisarat Viaungsuthon

สุรรัตน์ เสนาเลิศ

Sureerat Sanaalert

มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี

Bangkokthonburi University

E-mail: pimson_64@hotmail.com



Received: 31 March 2025; Revised: 20 July 2025; Accepted: 11 August 2025

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาข้อมูลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย 2) เพื่อการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย และ 3) เพื่อให้เป็นข้อมูลการตัดสินใจลงทุนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 113 ตัวอย่าง ใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงโดยเครื่องมือที่ใช้ศึกษาคือ แบบบันทึกข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย งบการเงิน แบบรายงานประจำปี และแบบฟอร์ม 56-1 ที่แสดงในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและรายงานข้อมูลมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย สถิติที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้า ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือ การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เพียร์สัน

ผลการวิจัยพบว่า 1) การวิเคราะห์ตัวแปรด้วยสถิติเชิงพรรณนา พบว่า ราคาหลักทรัพย์ (Price) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 8.1562 มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6206.3917 มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 9.9473 อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ .7733 และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6.7819 2) การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างราคาหลักทรัพย์ (Price) ตัวแปรอิสระราคาหลักทรัพย์ และ มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ตัวแปรตาม อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .01 และตัวแปรอิสระ มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด และอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Value) และตัวแปรตาม อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .05

คำสำคัญ: การวิเคราะห์ผลตอบแทน, การลงทุน, อสังหาริมทรัพย์

Abstract

This article aims to 1) study the information of real estate funds in Thailand, 2) analyze the return on investment in real estate in Thailand, and 3) provide information for investment decision in real estate investment in Thailand. The sample group consists of 113 samples. Purposive sampling was used. The research instruments are secondary data recording forms, including financial statements, annual reports, and Form 56-1, which are displayed on the website of the Stock Exchange of Thailand and the report of the Thai Appraisal and Brokerage Foundation. The statistics used in this study are mean and standard deviation. The statistics used for data analysis are Pearson's product moment correlation coefficient analysis.

Major Findings found that 1) Analysis of variables by descriptive statistics found that the average security price (Price) was 8.1562, the market value of securities (Value) was 6206.3917, the book value per share was 9.9473, the market price to book value ratio (P/BV) was .7733, and the dividend yield ratio was 6.7819, 2) Finding the relationship between variables by using the Correlate command, the security price (Price), the independent variable, the security price and the market value of securities, the dependent variable, the dividend yield ratio, found that they had a relationship in the opposite direction at the significance level of 01 and the independent variable Market value of securities and the ratio of market price to book value (Value) and the dependent variable, the dividend yield ratio (Dividend), were found to have a relationship in the opposite direction at the significance level of .05.

Keywords: Return Analysis, Investment, Real Estate

บทนำ

การลงทุน คือ การซื้อสินทรัพย์ต่าง ๆ เช่น หุ้น กองทุนรวม ตราสารหนี้ อสังหาริมทรัพย์ และอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นทองคำ หรือแม้แต่คริปโทเคอร์เรนซี ด้วยความคาดหวังว่าจะสร้างผลตอบแทนในอนาคต ซึ่งผลตอบแทนจากการลงทุนนั้นอาจมาในรูปแบบของเงินปันผล ดอกเบี้ย หรือมูลค่าของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น (บริษัท พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), 2568) ในปัจจุบันปัญหาเงินเฟ้อ และค่าครองชีพที่สูงขึ้น การฝากเงินหรือออมเงินเป็นประจำไม่เพียงพอต่อการใช้ชีวิต รวมถึงในอนาคตระยะยาว เพราะถึงแม้ว่าการออมเงินจะปลอดภัย และให้ผลตอบแทนเป็นดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ แต่อัตราดอกเบี้ยก็ไม่ได้สูงพอที่จะสร้างความมั่นคงทางการเงินได้ ทำให้การลงทุนมีความสำคัญอย่างมาก เพราะมาพร้อมกับโอกาสสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่า ทั้งยังสามารถช่วยให้เหล่านักลงทุนสามารถบรรลุเป้าหมายทางการเงินได้เร็วขึ้น หรือตามที่ได้วางแผนเอาไว้

การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในการเสวนา มุลนิธิฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เดิม (Property Fund) ปัจจุบันเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) เพื่อเป็นข้อมูลอ้างอิงเบื้องต้นโดยอัตราผลตอบแทนเป็นผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผล ซึ่งส่วนใหญ่จะมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลประมาณ ร้อยละ 90 แสดงถึงผลตอบแทนที่จ่ายยังไม่ครอบคลุม

ผลตอบแทนที่แท้จริง รวมทั้งยังมีความแตกต่างไปตามประเภทของกองทุน ฯ กองทุนเปิด กองทุนปิด กองทุนประเภท Freehold หรือ Leasehold ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทำเลที่ตั้ง เกรดโครงการ ต้นทุนทางการเงินของโครงการ เป็นต้น โดยผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนฯ ใช้เป็นข้อพิจารณาประการหนึ่งในการกำหนดอัตราผลตอบแทนที่สามารถเข้าถึงและอ้างอิงได้จากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ ในช่วงปี 2563-2564 ที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 โดยในปี 2563 ผลตอบแทนของแต่ละกองทุนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทั้งที่เกิดสถานการณ์โควิด-19 กระทบตลาดหลักทรัพย์โดยรวม แต่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงลดลงของราคาหน่วยขายกองทุนที่ลดลงมาก (ประมาณร้อยละ 20-40) ในขณะที่ด้านรายได้ที่ลดลง แต่กลับลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าการลดลงของราคาหน่วยลงทุนทำให้อัตราผลตอบแทนเทียบกับราคาขายหน่วยลงทุน ณ สิ้นปี 2563 มีอัตราเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 แต่หากพิจารณารวมทั้งอัตราแทน (Dividend Yield) และราคาขายหน่วยลงทุน (Price) ร่วมกัน พบว่าภาพรวมมรรการลดลงมาก จากค่าเฉลี่ยทุกกองทุนในปี 2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 กลับปรับตัวลดลงมากถึงร้อยละ -23.8 ข้างต้นสะท้อนสถานการณ์โควิด-19 ได้อย่างชัดเจนในปี 2563 อันทำให้เป็นข้อสังเกตสำคัญ สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า อัตราผลตอบแทนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่จำเป็นต้องปรับลดลงเนื่องจากรายได้ที่ลดลงสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าที่เพียงพอ (มูลนิธิต่อประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2567)

จากข้อมูลข้างต้นผู้ศึกษาจึงมีความสนใจศึกษา “การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ประเทศไทย” โดยมีวัตถุประสงค์ศึกษาผลตอบแทนและวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษามีสมมติฐานคาดว่ามูลค่าตลาดจะมีความสัมพันธ์กับผลตอบแทนในทิศทางตรงกันข้าม และคาดว่าจักเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน นักวิเคราะห์ข้อมูล ผู้ประกอบการ นักวิชาการ และเป็นแนวทางให้แก่ผู้ที่ต้องการศึกษาข้อมูลเพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาข้อมูลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย
2. เพื่อการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย
3. เพื่อให้เป็นข้อมูลการตัดสินใจลงทุนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย โดยใช้ข้อมูลทางการเงินรายงานทางการเงินและแบบฟอร์ม 56-1 ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายงานข้อมูลมูลนิธิต่อประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2564 ถึงปี พ.ศ. 2566

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยโดยใช้ข้อมูลทางการเงินรายงานทางการเงินและแบบฟอร์ม 56-1 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายงานข้อมูลมูลนิธิต่อประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2564 ถึงปี พ.ศ. 2566

2. เครื่องมือวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ศึกษา คือ แบบสำรวจข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย งบการเงิน แบบรายงานประจำปี และ แบบฟอร์ม 56-1 ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายงานข้อมูลมูลนิธิประเมินค่านายหน้าแห่งประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2564 ถึงปี พ.ศ. 2566

3. การรวบรวมข้อมูล

ทำการรวบรวมข้อมูลข้อมูลทุติยภูมิ และแปลผลข้อมูล ประกอบด้วย ตัวแปรต้น คือ ราคาหลักทรัพย์ (Price) มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value) มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) และตัวแปรตาม คือ อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) นำข้อมูลที่ได้มาทำการจัดเรียบเรียง และแปลผลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติในการการวิเคราะห์ข้อมูล

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 การวิเคราะห์สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) โดยสถิติขั้นพื้นฐานค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) เพื่อสรุปลักษณะรูปแบบของตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์

4.2 การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เพียร์สัน (Pearson Correlation) เพื่อทดสอบระดับความสัมพันธ์และทิศทางระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม

ผลการวิจัย

ผลจากการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย ผู้วิจัยสามารถสรุปเป็นประเด็นตามวัตถุประสงค์ในการวิจัยได้ดังนี้

1. ผลการศึกษาข้อมูลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย แสดงผลตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1 การวิเคราะห์ตัวแปรด้วยสถิติเชิงพรรณนา

	Mean	S.D.
ราคาหลักทรัพย์ (Price)	8.1562	4.06126
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value)	6206.3917	10426.93885
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share)	9.9473	2.09401
อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV)	.7733	.30858
อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend)	6.7819	4.23057
	N=113	

จากตารางที่ 1 การวิเคราะห์ตัวแปรด้วยสถิติเชิงพรรณนา พบว่า ราคาหลักทรัพย์ (Price) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 8.1562 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 4.06126 มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6206.3917 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 10426.93885 มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 9.9473 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 2.09401

อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ .7733 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ .30858 อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6.7819 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 4.23057

2. เพื่อการวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย แสดงผลตามตารางที่ 2

ตารางที่ 2 การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยคำสั่ง Correlate ราคาหลักทรัพย์ (Price) ตัวแปรอิสระ และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) ตัวแปรตาม

Correlations			
		Dividend	Price
Dividend	Pearson Correlation	1	-.293**
	Sig. (2-tailed)		.002
	N	113	113
Price	Pearson Correlation	-.293**	1
	Sig. (2-tailed)	.002	
	N	113	113

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

จากตารางที่ 2 การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยคำสั่ง Correlate ราคาหลักทรัพย์ (Price) ตัวแปรอิสระ และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) ตัวแปรตาม พบว่า ราคาหลักทรัพย์ (Price) มีค่าเท่ากับ .293 ซึ่งเป็นค่าลบ สามารถแปลผลได้ว่า ราคาหลักทรัพย์ (Price) มีความสัมพันธ์กับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .01

ตารางที่ 3 การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยคำสั่ง Correlate มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value) ตัวแปรอิสระ และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) ตัวแปรตาม

Correlations			
		Dividend	Value
Dividend	Pearson Correlation	1	-.212*
	Sig. (2-tailed)		.024
	N	113	113
Value	Pearson Correlation	-.212*	1
	Sig. (2-tailed)	.024	
	N	113	113

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

จากตารางที่ 3 การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยคำสั่ง Correlate มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value) ตัวแปรอิสระ และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) ตัวแปรตาม พบว่า มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value) มีค่าเท่ากับ .212 ซึ่งเป็นค่าลบ สามารถแปลผลได้ว่า มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value) มีความสัมพันธ์กับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .05

ตารางที่ 4 การหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยคำสั่ง Correlate มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) ตัวแปรอิสระ และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) ตัวแปรตาม

Correlations			
		Dividend	Book Value Per Share
Dividend	Pearson Correlation	1	-.287**
	Sig. (2-tailed)		.002
	N	113	113
Book Value Per Share	Pearson Correlation	-.287**	1
	Sig. (2-tailed)	.002	
	N	113	113

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

จากตารางที่ 4 การหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยคำสั่ง Correlate มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) ตัวแปรอิสระ และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) ตัวแปรตาม พบว่า มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) มีค่าเท่ากับ .287 ซึ่งเป็นค่าลบ สามารถแปลผลได้ว่า มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) มีความสัมพันธ์กับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .01

ตารางที่ 5 การหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยคำสั่ง อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ตัวแปรอิสระ และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) ตัวแปรตาม

Correlations			
		Dividend	P/BV
Dividend	Pearson Correlation	1	-.193*
	Sig. (2-tailed)		.040
	N	113	113
P/BV	Pearson Correlation	-.193*	1
	Sig. (2-tailed)	.040	
	N	113	113

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

จากตารางที่ 5 การหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยคำสั่ง Correlate อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ตัวแปรอิสระ และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) ตัวแปรตาม พบว่า อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) มีค่าเท่ากับ .193 ซึ่งเป็นค่าลบ สามารถแปลผลได้ว่า อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) มีความสัมพันธ์กับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .05

อภิปรายผล

จากผลการศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย สามารถนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้

1. การศึกษาข้อมูลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยด้วยสถิติเชิงพรรณนา พบว่า ราคาหลักทรัพย์ (Price) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 8.1562 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 4.06126 มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6206.3917 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 10426.93885 มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 9.9473 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 2.09401 อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ .7733 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ .30858 และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6.7819 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 4.23057 ซึ่งภาวิณี ธิดา (2562) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ในตลาด SET100 และ MAI จากผลกระทบของเดือนในปีปฏิทิน พบว่า พบว่าผลตอบแทนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET100 Index) และผลตอบแทนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ MAI (MAI Index) ไม่ได้รับผลกระทบจากเดือนในปีปฏิทิน (Month of The Year Effect) ซึ่งสามารถบอกได้ว่าผลตอบแทนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET100 Index) รายเดือนและผลตอบแทนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ MAI (MAI Index) รายเดือนในแต่ละเดือนไม่ได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

2. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย จากการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยค่าสัมประสิทธิ์ Correlate ราคาหลักทรัพย์ (Price) ตัวแปรอิสระราคาหลักทรัพย์ และ มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ตัวแปรตาม อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .01 และตัวแปรอิสระ มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด และอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Value) และตัวแปรตาม อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .05 ซึ่ง วิไลลักษณ์ แสงสุวรรณ. (2564) ทำการศึกษาความสัมพันธ์ของอัตราส่วนทางการเงินต่อราคาหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่ม SET100 พบว่า อัตราเงินปันผลตอบแทน (DIV) มีความสัมพันธ์กับหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นถึง ราคาหลักทรัพย์มีความสัมพันธ์กับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทนและยังพบกำไรสุทธิต่อหุ้น (EPS) มีทิศทางตรงกันข้าม ไม่มีความสัมพันธ์กับกับราคาหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในขณะเดียวกัน กานต์ชนิต ประวัติศิลป์ (2566) ทำการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนทางการเงินกับราคาหลักทรัพย์ ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ (MAI) พบว่า อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio) มีความสัมพันธ์กับราคาหลักทรัพย์ที่ระดับนัยสำคัญที่ 0.01 และมีค่า สัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.596 จึงมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับราคาหลักทรัพย์

สรุป

ผู้วิจัยสามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

1) การวิเคราะห์ตัวแปรด้วยสถิติเชิงพรรณนา พบว่า ราคาหลักทรัพย์ (Price) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 8.1562 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 4.06126 มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Value) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6206.3917 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 10426.93885 มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 9.9473 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 2.09401 อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ .7733 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ .30858 และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน

(Dividend) มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6.7819 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 4.23057, 2) การหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยคำสั่ง Correlate ราคาหลักทรัพย์ (Price) ตัวแปรอิสระราคาหลักทรัพย์ และ มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ตัวแปรตาม อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .01 และตัวแปรอิสระ มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด และอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Value) และตัวแปรตาม อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ที่ระดับนัยสำคัญ .05, 3) จากการศึกษาผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย เพื่อเป็นข้อมูลการตัดสินใจลงทุนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย ในปัจจุบันปัญหาเงินเฟ้อ และค่าครองชีพที่สูงขึ้น การฝากเงินหรือออมเงินเป็นประจำไม่เพียงพอต่อการใช้ชีวิต รวมถึงในอนาคตระยะยาว เพราะถึงแม้ว่าการออมเงินจะปลอดภัย และให้ผลตอบแทนเป็นดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ แต่อัตราดอกเบี้ยก็ไม่ได้สูงพอที่จะสร้างความมั่นคงทางการเงินได้ ทำให้การลงทุนมีความสำคัญอย่างมาก “การมองหาทางเลือกอื่นมาเสริมเพิ่มเติมจึงเป็นสิ่งที่จำเป็น อีกหนึ่งทางเลือกที่ตอบโจทย์ได้อย่างลงตัว นั่นคือกลุ่ม ‘กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ ทรัสต์เพื่อลงทุนอสังหาริมทรัพย์/ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน’ นั่นเอง ซึ่งเป็นกลุ่มกองทุนที่จะแปลง ‘ค่าเช่า’ กลับมาในรูปของ ‘เงินปันผล’ ซึ่งเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไปว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยกินค่าเช่านั้นให้ผลตอบแทนที่ดี และที่สำคัญยังสามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ตาม ‘อัตราเงินเฟ้อ’ ที่ปรับตัวสูงขึ้นได้อีกด้วย (SET X ให้เงินทำงานผ่านกองทุนรวม, 2564)

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

จากการศึกษาในครั้งนี้ค้นพบว่า ราคาหลักทรัพย์ มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด และอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน ดังนั้นผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถนำตัวแปรอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน มาใช้เป็นข้อมูลในการเลือกลงทุน

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งถัดไป

การศึกษาครั้งนี้จำกัดที่ตัวแปรหากผู้สนใจที่จะศึกษาข้อมูลที่แม่นยำสามารถนำข้อมูลทางการเงินมาสร้างเป็นตัวแปรเพิ่มเติมเพื่อการวิเคราะห์ผลที่หลากหลาย และได้ข้อมูลเชิงลึกของความสัมพันธ์ของแต่ละตัวแปรเนื่องจากตัวเลขทางการเงินนั้นมีความซับซ้อนที่อาจแสดงให้เห็นการวิเคราะห์ผลออกมาที่แตกต่างกัน

เอกสารอ้างอิง

- กานต์ชนิต ประวัติศิลป์. (2566). ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนทางการเงินกับราคาหลักทรัพย์ ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ (MAI). การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการบัญชี และการบริหารการเงิน. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, (2567), สรุปอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์. เรียกใช้เมื่อ 18 กรกฎาคม 2568 จาก <https://www.thaiappraisal.org/thai/>.
- บริษัท พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). เอาเงินไปลงทุนอะไรดี ? รู้จักการลงทุนที่น่าสนใจพร้อมคำแนะนำ. เรียกใช้เมื่อ 18 กรกฎาคม 2568 จาก <https://www.prudential.co.th/corp/prudential-th/th/article/tips-to-start-investing/>.

ภาวิณี ธิดา. (2562). การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ในตลาด SET100 และ MAI จากผลกระทบของเดือนในปีปฏิทิน. การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการบัญชีและการบริหารการเงิน. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วิไลลักษณ์ แสงสุวรรณ. (2564) ความสัมพันธ์ของอัตราส่วนทางการเงินต่อราคาหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่ม SET100. สารนิพนธ์วิทยาลัยบริหารธุรกิจนวัตกรรมและการบัญชี. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

SETSMART. (2024, 18 October). ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย . เรียกใช้เมื่อ 18 กรกฎาคม 2568 จาก <https://www.set.or.th/th/market/index/set/industry-sector-profile>.

SET X ให้เงินทำงานผ่านกองทุนรวม. (2021, 11 August). สร้าง *Passive Income* ด้วย.. 'กลุ่มกองทุนอสังหาฯ' ทางเลือกที่ตอบโจทย์. เรียกใช้เมื่อ 18 กรกฎาคม 2568 จาก <https://www.setinvestnow.com/th/knowledge/article/254-mf-thematic6>.