

## การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์

### ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างจากกองทุนทั่วไปในแง่ที่มีได้ลงทุนในหลักทรัพย์เพียงอย่างเดียว แต่มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากประชาชนด้วยการขายหน่วยลงทุน และนำเงินลงทุนที่ได้ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยมุ่งเน้นการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ผลตอบแทนสม่ำเสมอ มากกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาและขายต่อ

ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาตให้จัดตั้งนั้น เป็นกองทุนรวมที่ไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน และต้องมีเงินทุนขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท โดยสามารถแบ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้เป็น 2 ประเภทได้แก่ กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง คือมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในรายละเอียดโครงการอย่างชัดเจน และกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยกองทุนรวมทั้งสองประเภทนี้จะต้องลงทุนเพื่อให้ได้มาและมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิในการเช่ารวมกันอย่างน้อยร้อยละ 75 ของสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value: NAV) โดยอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 และไม่อนุญาตให้กองทุนรวมซื้อที่ดินว่างเปล่า ทั้งนี้กองทุนรวมจะต้องถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี

ในส่วนของผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น คณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้กำหนดไว้ว่า ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

จากลักษณะของกองทุนดังกล่าวมา จะเห็นได้ว่าหน่วยลงทุนที่ออกโดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหลักทรัพย์ชนิดใหม่ ซึ่งแตกต่างจากหน่วยลงทุนที่ได้มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาแต่ก่อน

### การซื้อขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ถึงแม้ในแง่กฎหมายแล้วหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะจัดเป็นหลักทรัพย์ประเภทหน่วยลงทุน หากแต่จากการศึกษาลักษณะธุรกิจของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการซื้อขายกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศพบว่ามีวิธีการซื้อขายเช่นเดียวกับตราสารทุนทั่วไป ตลาดหลักทรัพย์จึงเห็นควรให้หน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีวิธีการและหลักเกณฑ์การซื้อขายเช่นเดียวกับหุ้นสามัญดังนี้

#### กระดานซื้อขาย

##### 1. กระดานหลัก

- ซื้อขายด้วยวิธี Continuous Order Matching ในช่วงเวลาปกติ
- วิธี Put-Through ในช่วง Off-hour Trading

##### 2. กระดานหน่วยย่อย

- ซื้อขายด้วยวิธี Continuous Order Matching เฉพาะในช่วงเวลาปกติ

##### 2. กระดานรายใหญ่

- ซื้อขายด้วยวิธี Put-Through ทั้งในช่วงเวลาปกติและช่วง Off-Hour Trading

หากแต่จะไม่มีวิธีการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บนกระดานต่างประเทศ เนื่องจากมิได้มีข้อกำหนดใดเกี่ยวกับสัดส่วนผู้ลงทุนต่างประเทศสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

### การเสนอราคาซื้อขาย

- ช่วงราคาซื้อขาย  
มีการบังคับใช้กฎเกณฑ์เรื่องช่วงราคาซื้อขาย (Spread) เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้นสามัญ
- Daily Price Limit  
กำหนดช่วงจำกัดการเปลี่ยนแปลงราคาประจำวัน (Daily Price Limit) เท่ากับ  $\pm 30\%$  จากราคาปิดวันก่อนหน้าหรือราคาซื้อขายครั้งสุดท้ายในวันก่อนหน้า

### การจัดกลุ่มอุตสาหกรรม

กำหนดให้จัดหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไว้ในหมวดอุตสาหกรรม (Sector) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development) ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะที่มาของกระแสเงินสดในอนาคต (Future Cash flow) ของกองทุนดังกล่าว

### การคำนวณค่าสถิติและดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์

สำหรับการคำนวณค่าสถิติมูลค่าตลาดรวม (SET Market capitalization) และดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) นั้น ตลาดหลักทรัพย์จะนำมูลค่าตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มารวมในการคำนวณมูลค่าตลาดรวม อีกทั้งจะนำราคาของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มารวมในการคำนวณดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีลักษณะเหมือนหุ้น (Equity) มากกว่ากองทุนรวมที่จดทะเบียนอยู่เดิมในตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งเงินทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของสินทรัพย์สุทธิของกองทุนจะถูกนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นมูลค่าที่แท้จริงของระบบเศรษฐกิจ (Economic wealth) จึงไม่เป็นการซ้ำซ้อนกับมูลค่าตลาดรวมที่มีอยู่เดิม

\*\*\*\*\*

ส่วนระบบซื้อขายหลักทรัพย์  
ฝ่ายกำกับการซื้อขายหลักทรัพย์  
โทร 0-2229-2583