

**IDIOSYNCRATIC RISK OF REITS IN THAILAND**



**PEERAPAT SRISUKONT**

**A THEMATIC PAPER SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT  
OF THE REQUIREMENTS FOR  
THE DEGREE OF MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION  
(BUSINESS MODELING AND ANALYSIS)  
FACULTY OF GRADUATE STUDIES  
MAHIDOL UNIVERSITY  
2010**

**COPYRIGHT OF MAHIDOL UNIVERSITY**

Copyright by Mahidol University

**IDIOSYNCRATIC RISK OF REITS IN THAILAND**

**PEERAPAT SRISUKONT 5038714 ICMA/M**

**M.B.A. (BUSINESS MODELING AND ANALYSIS)**

**THEMATIC PAPER ADVISORY COMMITTEE: ATTHAPONG SAKUNSRIPRASERT,  
Ph.D.(DEVELOPMENT ADMINISTRATION), WORAPONG JANYANGYUEN,  
DBA. (FINANCE)**

**ABSTRACT**

The purpose of this study was to investigate idiosyncratic risks of real estate investment trusts (REITs) in Thailand and its relationship with various determinants from the perspective of undiversified REIT investors. Since the performance of REITs is intimately linked with the underlying illiquid real estate properties, and the fact that REITs have a different organizational structure and must payout high dividends to enjoy corporate income tax benefits, the relevant determinants derived from the regression model are different from other industrial firms. Results suggest that type of fund is the important determinant of idiosyncratic risk, whereas size, performance, liquidity and type of property do not.

**KEY WORDS: IDIOSYNCRATIC / RISK / REITS / THAILAND**

30 pages

ความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

IDIOSYNCRATIC RISK OF REITS IN THAILAND

พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ 5038714 ICMA/M

บช.ม. (การวิเคราะห์และการสร้างตัวแบบธุรกิจ)

คณะกรรมการที่ปรึกษาสารนิพนธ์: อรรถพงษ์ สกุลศรีประเสริฐ, Ph.D. (DEVELOPMENT ADMINISTRATION),  
วรพงษ์ จันยังยืน, DBA. (FINANCE)

บทคัดย่อ

งานวิจัยชิ้นนี้จัดทำขึ้น เพื่อตรวจสอบความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยรวมทั้งศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อความเสี่ยงจากมุมมองของนักลงทุนที่ไม่ได้มีการลงทุนแบบกระจายความเสี่ยง เนื่องจากผลประกอบการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ขึ้นตรงกับตัวอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีสภาพคล่อง และจากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะการบริหารองค์กรที่แตกต่างจากองค์กรในอุตสาหกรรมอื่นๆ รวมทั้งมีการกำหนดให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องจ่ายเงินปันผลในอัตราที่สูงและไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลทำให้ตัวแปรที่มีผลกับความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะแตกต่างจากอุตสาหกรรมอื่นๆ ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ประเภทของกองทุนรวม แต่ไม่พบว่า ขนาดของกองทุน ผลประกอบการ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ และสภาพคล่องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีนัยยะสำคัญ

30 หน้า