

# บลจ.ไทยพาณิชย์ มอง REITs-อสังหาฯทั่วโลกยังน่า สนใจลงทุน แนะนำลงทุนกอง SCBGPROP



นางนันทน์มณีส เปี่ยมทิพย์มณีส รองกรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เปิดเผยว่า บลจ.ไทยพาณิชย์ยังคงมีมุมมองเชิงบวกต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ REITs โดยมองว่าการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทนี้ยังสามารถให้ผลตอบแทนที่น่าสนใจอย่างสม่ำเสมอ โดยจากข้อมูลในอดีตค่าเช่าสินทรัพย์สามารถให้ผลตอบแทนที่เหนือกว่าอัตราเงินเฟ้อ ดังนั้นอสังหาริมทรัพย์จึงเหมาะกับการลงทุนเพื่อรักษาอำนาจการซื้อ (Purchasing power) ในระยะยาว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินปันผลอยู่ในระดับที่น่าสนใจเนื่องมาจากการเติบโตของอัตราค่าเช่า การบริหารจัดการอสังหาฯที่มีประสิทธิภาพ และขนาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตขึ้น อีกทั้งยังเป็นการกระจายการลงทุนในสินทรัพย์ทางเลือกอื่นนอกจากการลงทุนเพียงในตราสารทุนและตราสารหนี้ รวมถึงกระแสเงินสดรับจากการลงทุนสามารถประเมินได้และสม่ำเสมอ

โดยธุรกิจที่น่าสนใจในสหรัฐอเมริกา ได้แก่ กลุ่มที่พักอาศัย เช่น อพาร์ทเม้น และบ้านเดี่ยว จากการสนับสนุนโดยดูจากอัตราการเติบโตของการจ้างงานที่แข็งแกร่ง ขณะที่อุปทานจากผู้ผลิตบ้านที่เริ่มชะลอตัว เช่นเดียวกับกลุ่มโรงงานที่เริ่มมีการขยายตัวจากเขตที่มีความกระจุกตัวในบางพื้นที่ ขณะที่ยุโรปกลุ่มตลาดที่โดดเด่น คือ กลุ่มธุรกิจสำนักงานและออฟฟิศ ในเมืองหลักๆ โดยเฉพาะในเยอรมัน และฝรั่งเศส โดยมองว่ามีรายได้ค่าเช่ามีโอกาสปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากอุปสงค์ของผู้ต้องการใช้งานยังมีให้เห็นอย่างชัดเจนและเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่กลุ่มอุตสาหกรรมที่ยังคงเฝ้าระวังคือ ร้านค้าปลีกในอังกฤษ มองว่าที่ผ่านมามีตัวเลขร้านค้าปลีกที่ไม่ประสบความสำเร็จในการปล่อยเช่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

ส่วนการลงทุนในเอเชีย มีมุมมองเชิงบวกต่อ REITs ในญี่ปุ่น ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากนโยบายของธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) ที่ผ่อนคลายและเป็นมิตรกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น รวมถึงรายได้ค่าเช่ายังอยู่ในระดับที่สม่ำเสมอและมีโอกาสที่จะปรับตัวขึ้นได้ ขณะที่กลุ่มธุรกิจที่เป็น Developer ของฮ่องกงยังคงต้องเฝ้าระวัง เนื่องจากความกังวลของการเติบโตของเศรษฐกิจของจีน และตลาดธุรกิจที่อยู่อาศัยที่เริ่มชะลอตัวลง

ทั้งนี้ บลจ.ไทยพาณิชย์มีกองทุนที่แนะนำคือ กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ (SCBGPROP) ซึ่งมีนโยบายลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุน BGF WORLD REAL ESTATE SECURITIES FUND ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (USD) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ซึ่งมีนโยบาย

บายเน้นบริหารเพื่อสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนใน REIT ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก ภายใต้การบริหารจัดการของ BlackRock Investment Management (UK) Limited จดทะเบียนภายใต้กฎหมายของประเทศอังกฤษ และอยู่ภายใต้ UCITS (มาตรฐานเพื่อการซื้อขายกองทุนข้ามประเทศในกลุ่มสหภาพยุโรป: Undertaking for Collective Investments in Transferable Securities)

สำหรับกองทุน BGF WORLD REAL ESTATE SECURITIES FUND ซึ่งเป็นกองทุนหลักเน้นลงทุนใน REITs และหุ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่งผลให้กองทุนมีความผันผวนต่ำกว่ากองทุนที่เน้นลงทุนในหุ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว โดยกระจายการลงทุนไปยังหลากหลายกลุ่มธุรกิจ เช่น ที่พักอาศัย สำนักงาน โรงแรม และอาคารพาณิชย์ เป็นต้น อีกทั้งยังมีการกระจายลงทุนในภูมิภาคต่าง ๆ มากกว่า 10 ประเทศทั่วโลก ด้วยสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการมากกว่า 224 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

โดยที่ผ่านกองทุนเปิดไทยพาณิชย์ โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ มีการจ่ายปันผลไปแล้ว 4 ครั้ง รวม 0.4896 บาทต่อหน่วย และล่าสุดเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 ที่ผ่านมาก็ได้มีการจ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562 ในอัตราจ่ายปันผล 0.2023 บาทต่อหน่วย ซึ่งนับเป็นครั้งที่ 5 ทั้งนี้กองดังกล่าวยังเป็นกองทุนที่สามารถสร้างผลการดำเนินงานที่เป็นบวก โดยมีผลการดำเนินงานตั้งแต่ต้นปีจนถึงปัจจุบันอยู่ที่ 12.20% ย้อนหลัง 3 เดือนอยู่ที่ 6.24% ย้อนหลัง 3 เดือนอยู่ที่ 7.58% และย้อนหลัง 1 ปี อยู่ที่ 7.02 (ข้อมูล ณ วันที่ 19 เมษายน 2562)

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน สนใจสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมและรับหนังสือชี้ชวนได้ทุกวันทำการ ได้ที่ SCBAM Call Center โทร.02-777-7777 กด 0 กด 6 หรือผู้สนับสนุนการขายทุกราย