



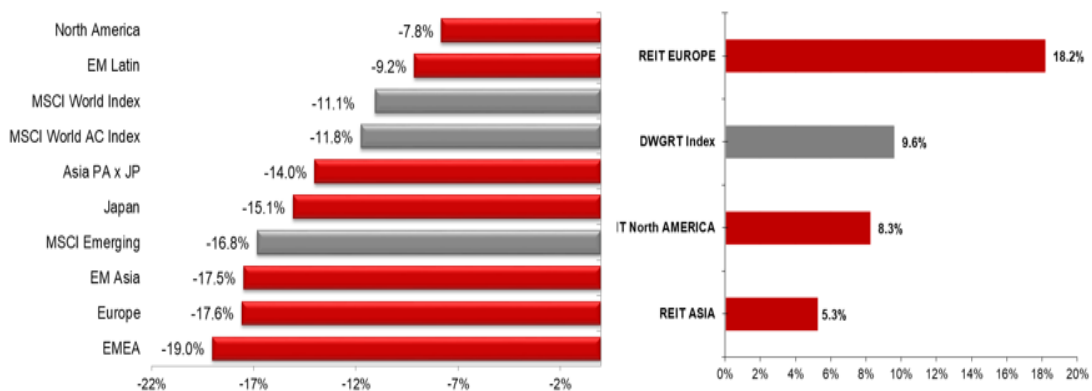
## เพื่อนสนิททางการลงทุน



### กองทุนอสังหาริมทรัพย์ อีกทางเลือกของการลงทุนใน Late-cycle โดย เสาวลักษณ์ คำวิไลศักดิ์ ฝ่ายจัดสรรสินทรัพย์ลงทุน

สิ่งที่มักจะพบในช่วงปลายวัฏจักรเศรษฐกิจ (Late Economic Cycle) เช่นในปัจจุบัน คือ ความไม่แน่นอนของภาคเศรษฐกิจจริงและความผันผวนที่สูงขึ้นของราคาสินทรัพย์ในตลาดเงินและตลาดทุน ในช่วงเวลาดังกล่าวภาครัฐมักจะมีบทบาทสำคัญในการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจ สนับสนุนเศรษฐกิจให้เติบโตได้ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามนักลงทุนควรการปรับกลยุทธ์การลงทุนในสินทรัพย์แต่ละประเภทให้เหมาะสมเพื่อลดความผันผวน โดยอาจกระจายความเสี่ยงไปลงทุนในสินทรัพย์ที่ทนทานต่อความผันผวนของเศรษฐกิจมากกว่าหุ้น เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) จึงเป็นทางเลือกหนึ่งของนักลงทุน

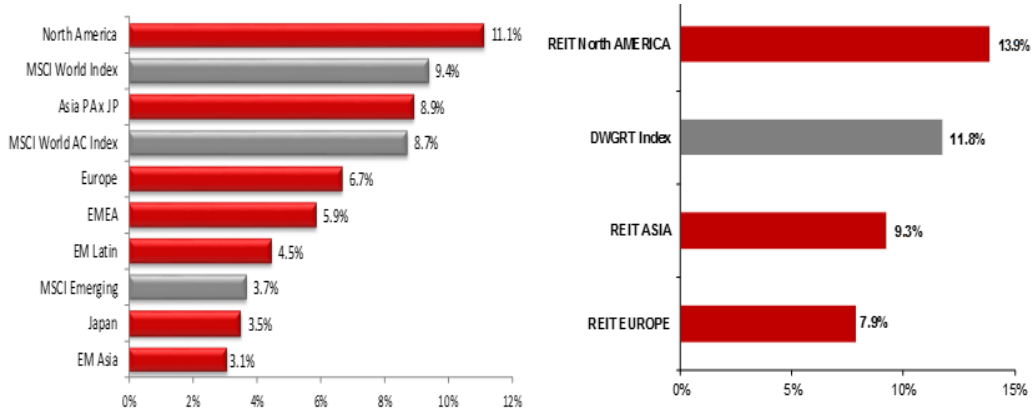
อัตราผลตอบแทนของดัชนี MSCI ในแต่ละภูมิภาคเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปี 2561



ที่มา : MFC, Bloomberg

อัตราผลตอบแทนของดัชนี MSCI ในแต่ละภูมิภาคเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตั้งแต่ ม.ค.- พ.ค. 2562



ที่มา : MFC, Bloomberg

การลงทุนใน REIT มีลักษณะเป็นกองประเภททรัสต์หรือกองทุนทรัสต์ (ไม่ใช่กองทุนรวม และไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล) ซึ่งรายได้ของ REIT มาจากค่าเช่าหรือค่าบริการที่ได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งแบบเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยสมบูรณ์และแบบเป็นเจ้าของสิทธิการเช่า ในส่วนนี้นักลงทุนนั้น ข้อดีของการลงทุนใน REIT คือ จะมีรายได้สม่ำเสมอในรูปแบบของเงินปันผลที่ได้มาจากกำไรสุทธิ (หลังหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์แล้ว) โดยสามารถลงทุนได้ด้วยต้นทุนที่ไม่สูงมาก ภายใต้สภาพคล่องที่ดีกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง และมีผู้เชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ REIT ดีกว่าที่จะไปลงทุนเอง นอกจากนี้ยังเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อย่างไรก็ตามการลงทุนใน REIT ก็มีความเสี่ยงเช่นกัน เนื่องจาก REIT เป็นหลักทรัพย์ที่ซื้อขายในตลาดรอง ราคาจึงอาจผันผวนตามสภาวะตลาด นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยและอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลปรับตัวสูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของ REIT

นักลงทุนพึงระลึกเสมอว่าอัตราผลตอบแทนที่สูงขึ้นมักจะมาพร้อมกับความเสี่ยงที่สูงกว่า นักลงทุนจึงต้องทราบความเสี่ยง และทำความเข้าใจนโยบายการลงทุน ศึกษารายละเอียดในสิ่งที่จะลงทุนด้วยการอ่านหนังสือชี้ชวน หรือขอคำแนะนำจากผู้แนะนำการลงทุนที่มีความเชี่ยวชาญ ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง

*ความคิดเห็นและข้อความต่างๆในบทความนี้เป็นทัศนะของผู้เขียนเท่านั้น ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย*