

Investment Made Fun

ดร.วิน อุดมรัชควิชย์

ประธานกรรมการบริหาร
ยู.เค.ที.อี (Us:Kai:In:ay)



ปรับพอร์ต หลังหุ้นขึ้นเหนือ 1,600 จุด

หากจะต้องสำรวจพอร์ตลงทุนของตนเองในช่วงนี้แน่นอนว่าหุ้นกับตราสารหนี้ น่าจะเป็นสินทรัพย์หลักที่ทุกคนมีอยู่ในพอร์ต แต่หุ้นที่ปรับขึ้นมาเหนือ 1,600 จุดแล้ว ควรลงทุนอย่างไรในช่วงนี้...? ซึ่งเมื่อดูจากดัชนีหุ้นไทย (SET Index) ที่ปรับขึ้นมาวิ่งอยู่แถวระดับ 1,640-1,650 จุด ถือเป็นระดับราคาที่ไม่ถูกแล้ว นักลงทุนอาจพิจารณาขายทำกำไรออกไปบ้าง เพื่อลดความเสี่ยงและรอจังหวะลงทุนเมื่อย่อตัวลงมา แต่สำหรับนักลงทุนที่ต้องการกระจายการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงก็อาจจะลดน้ำหนักการลงทุนในหุ้นลง และกระจายไปในสินทรัพย์อื่นที่น่าสนใจ เช่น ทองคำ หรือ “กองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน”

จากเหตุการณ์ที่เกาหลีสหรัฐยิงขีปนาวุธและทดสอบอาวุธนิวเคลียร์ต่อเนื่องหลายครั้งจนส่งผลให้เกิดความตึงเครียดและทำให้สินทรัพย์อย่างทองคำเคลื่อนไหวมาตลอดในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมาและปรับตัวขึ้นมาถึงระดับ 1,364 ดอลลาร์สหรัฐ/ออนซ์ ประกอบกับการรายงานตัวเลขเศรษฐกิจที่พบว่าตัวเลข

การว่างงานเพิ่มขึ้นและคาดการณ์ว่าธนาคารกลางสหรัฐ (เฟด) อาจจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยช้าลง ทำให้สินทรัพย์อย่าง “ทองคำ” เป็นที่จับตามองในระยะนี้พอสมควร

แต่สินทรัพย์หนึ่งที่หลายคนให้ความสนใจกันมากในระยะที่ผ่านมาจากอัตราผลตอบแทนที่ดีและมีความเสี่ยงที่ต่ำเมื่อเทียบกับหุ้น นั่นคือ “อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน” ที่ลงทุนผ่านกองทุนรวม ... ทำไมกองทุนดังกล่าวถึงได้รับความสนใจอย่างต่อเนื่อง เป็นเพราะหากเราดูไปที่เรื่องอัตราผลตอบแทนเป็นหลักแล้ว พบว่าในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา “กองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน” ให้ผลตอบแทนจากการจ่ายเงินปันผลที่ระดับ 6% สูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 3% เป็นระดับผลตอบแทนที่สูงเมื่อเทียบกับเงินเฟ้อที่ยังต่ำและดอกเบี้ยเงินฝาก

แม้ว่าในช่วงครึ่งปีแรกของ 2560 ดัชนีกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวลดลง 2.3% แต่เมื่อพิจารณาปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจควบคู่ไปด้วยจะพบว่าตั้งแต่ช่วงต้นปี 2560 อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงนั้นเริ่มมีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

ด้วยปัจจัยพื้นฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากช่วงก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม อาจจะมีปัจจัยที่ต้องจับตามองหรือพิจารณาบ้าง อาทิ การจ่ายผลตอบแทนที่อาจสูงเกินจริงเพราะการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานนั้นจะแบ่งเป็นฟรีโฮลด์ และลีสโฮลด์ ซึ่งประเภทลีสโฮลด์นั้นจะมีการจ่ายเงินต้นออกมาพร้อมกับปันผลและจะทำให้มองว่าให้ผลตอบแทนสูง อีกปัจจัยคือเรื่องจำนวนครั้งในการจ่ายเงินปันผลซึ่งจากข้อมูลย้อนหลังในช่วงที่ผ่านมาพบว่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีจำนวนครั้งในการจ่ายเงินปันผลยิ่งมากเท่าใด อัตราความผันผวนของผลตอบแทนยิ่งต่ำตามไปด้วย

สำหรับในการจะเลือกลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์ บล.เคทีบี มีหลักในการพิจารณานั้นคือ SHLC (Stable Revenue, Highyield, Low beta, Cheap valuation) กล่าวคือ กองทุนที่จะเข้าลงทุนนั้นจะต้องมีกระแสรายได้มั่นคง, ให้อัตราปันผลที่สูงกว่าดัชนีอ้างอิง, มีค่า Beta ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยและประการสุดท้ายคือมีระดับราคาที่ถูกหรือใกล้เคียงกับในอดีต เราจึงมีกองทุนที่มองว่าน่าลงทุนโดยแบ่งเป็นกลุ่มธุรกิจ ได้แก่

1.กลุ่มธุรกิจที่อ้างอิงกับการท่องเที่ยว ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยแลนด์ โฮสพิทาลิตี้ (TLHPF) มีธุรกิจเป็นโรงแรม พี พี โฮเทลเคีย อินน์ รีสอร์ท โดยมีกระแสเงินสดจากการให้บริการที่ค่อนข้างคงที่ และมีอัตราการจ่ายเงินปันผลอยู่ที่ประมาณ 7.87% ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา

2.กลุ่มโทรคมนาคม ได้แก่ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์ อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (DIF) ตัวสินทรัพย์ยังมีอายุของสัญญาที่ให้เช่าระบบโครงข่ายเป็นสัญญาระยะ



ยาวที่มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป ตามปริมาณความต้องการใช้อินเทอร์เน็ตที่เพิ่มขึ้นทั้งในประเทศและประเทศเพื่อนบ้านในทุกปี และพบว่ามียอดการจ่ายเงินปันผลเฉลี่ยอยู่ที่ 7.6% และ 6.6% ตามลำดับ

3.กลุ่มที่ออฟฟิศ/สำนักงานให้เช่า และพื้นที่การค้า กองทุนที่น่าสนใจคือกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ โฉมใหม่ (MJLF) ซึ่งมีสินทรัพย์ส่วนมากอยู่ในเมเจอร์ รัชโยธิน ได้ปัจจัยบวกจากทำเลที่ตั้ง ที่มีปริมาณความหนาแน่นของประชากรจากบริเวณลาดพร้าวและบางเขน ประมาณ 4,522-5,499 คน/ตร.กม. (ข้อมูล 2558 จาก กทม.) และมีแนวโน้มจะสูงขึ้นต่อเนื่อง เป็นปัจจัยบวกช่วยให้รายได้ของ MJLF เติบโตขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามอุปสงค์ในตลาด อีกส่วนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพร์มออฟฟิศ (POPF) มีอาคารสำนักงาน ยูบีซี 2 ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิทที่ซึ่งถือเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญใจกลางเมือง

ด้วยมุมมองในเชิงบวกต่ออสังหาริมทรัพย์ เคทีบี จึงให้นำหนักในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ที่ยังมีระดับราคาซื้อขายที่ยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับอดีตที่ผ่านมาและเทียบกับดัชนีอ้างอิงอย่าง SETPREIT Index และมีเงินปันผลที่สูงครับ

สำหรับท่านนักลงทุนที่ต้องการปรึกษาการลงทุนสำหรับคอยดูแลให้คำแนะนำกลยุทธ์รวมถึงช่วยวางแผนการลงทุนด้วยผลิตภัณฑ์การเงินที่หลากหลาย ซึ่งสามารถติดต่อที่ปรึกษาการลงทุนได้ที่ KTBS Private Wealth Management โทร.02-648-1731, 02-648-1730 ครับ ■