

Money Cafe

■ พายัพการลงทุน : บล.เอสเอช พลัส จำกัด

'หุ้นอสังหาฯ ยุโรป' โอกาสที่น่าจับตา

ICE	231.5100	231.46	231.61	ICE	231.5100	231.46	231.61
2,394,532	232.82	233.49	227.70	2,394,532	232.82	233.49	227.70
ICE	231.5100	231.46	231.61	ICE	231.5100	231.46	231.61
2,394,532	232.82	233.49	227.70	2,394,532	232.82	233.49	227.70
ICE	231.5100	231.46	231.61	ICE	231.5100	231.46	231.61
2,394,532	232.82	233.49	227.70	2,394,532	232.82	233.49	227.70

ท่ามกลางความผันผวนในตลาดเงินตลาดทุนนับตั้งแต่ต้นปี "ตลาดหุ้นยุโรป" ถือเป็นหนึ่งในทางเลือกการลงทุนที่ยังน่าสนใจและยังมีปัจจัยพื้นฐานที่ดี การผสมผสานเครื่องมือทางนโยบายการเงินของ "ธนาคารกลางยุโรป (ECB)" ตลอดจนนโยบายผ่อนคลายทางการเงิน (QE) ของ ECB เองยังหนุนให้มูลค่า "หุ้นอสังหาริมทรัพย์ในยุโรป" มีโอกาสปรับตัวขึ้นไปได้อีก

สำหรับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในยุโรป จะเห็นได้ว่าผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ในยุโรปยังอยู่ในแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แตกต่างจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่นหรือสิงคโปร์ โดยได้อานิสงส์จาก QE ที่สนับสนุนราคาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งยังอยู่ในสภาวะดอกเบี้ยต่ำ ซึ่งทำให้ผลตอบแทนจากพันธบัตรอยู่ในระดับที่ไม่ดึงดูดใจ นักลงทุนเท่าที่ควร ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์ที่ถือโดยบริษัทจดทะเบียนในยุโรปสามารถให้โอกาสรับผลตอบแทนจากค่าเช่าที่น่าพอใจ เช่น ในอังกฤษมีผลตอบแทน 2.955% ในเยอรมนีผลตอบแทนจากค่าเช่าคิดเป็น 3.654 % และในสเปนได้ 2.958% ล้วนสูงกว่าผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล

ส่วนต่างระหว่างโอกาสรับผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลยุโรปกับโอกาสรับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์นี้เองที่ส่งเสริมให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในยุโรปยังมีแนวโน้มสดใส

เมื่อผนวกกับการที่ ECB ออกมาส่งสัญญาณเรื่องการพิจารณามาตรการ QE เพิ่มเติม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็คล้ายจะได้แรงหนุนให้เติบโตขึ้นไปอีก โดยนักวิเคราะห์คาดการณ์ว่าอสังหาริมทรัพย์ยุโรปในปี 2016-2018 มีโอกาสให้ผลตอบแทนโดยเฉลี่ยที่ปีละ 7% และโดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศอังกฤษคาดว่าจะให้โอกาสรับผลตอบแทนมากกว่า 10%

นอกจากนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในยุโรปยังมีแนวโน้มขยายตัวตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยุโรป ทั้งยังมีสัญญาณที่บ่งชี้ถึงความต้องการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแง่การเช่าซื้อและการเช่าที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราพื้นที่ว่างสำหรับปล่อยเช่า มีแนวโน้มลดลง ความต้องการเช่ามีมากแต่พื้นที่ให้เช่ามีจำกัด ประกอบกับโอกาสที่อสังหาริมทรัพย์ใหม่จะเกิดขึ้นในมหานครต่างๆ ในยุโรปก็เป็นไปอย่างจำกัดเช่นกัน จึงผลักดันให้โอกาสได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่ามีแนวโน้มขยับขึ้นไปด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใน Prime Area

กล่าวโดยสรุปแล้ว การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยุโรปเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับการกระจายความเสี่ยงท่ามกลางสภาวะตลาดเงินตลาดทุนที่ผันผวน เพราะโดยเปรียบเทียบแล้วอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคดังกล่าวสามารถให้โอกาสรับผลตอบแทนจากค่าเช่าที่สม่ำเสมอคล้ายคลึงกับผลตอบแทนจากตราสารหนี้ แต่มีอัตราผลตอบแทนที่ดึงดูดใจมากกว่าและผันผวนน้อยกว่าหากเทียบกับการลงทุนในหุ้น อีกทั้งตลาดอสังหาริมทรัพย์ในยุโรปยังได้รับการยอมรับในแง่ความโปร่งใส

ปัจจุบันทางเลือกในการลงทุนเพื่อโอกาสรับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ยุโรปมีหลากหลาย ทั้งการลงทุนโดยตรงซึ่งแม้จะได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์แบบจับต้องได้จริง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงมากและสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ การลงทุนในหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ยุโรป และอีกทางเลือกคือการลงทุนผ่านกองทุนทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) โดย REITs ก็มีโอกาสในขาขึ้น (upside) เช่นเดียวกับหุ้น โดยค่าเช่ามีโอกาสเติบโตขึ้นได้ตามเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ย ยิ่งอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลดีก็ยิ่งมีโอกาสที่ราคาจะเติบโตได้เร็ว ทั้งยังมีสภาพคล่องดีกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

สำหรับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหุ้นในต่างประเทศได้สูง แต่ยังไม่ชำนาญในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ "กองทุนรวม" ที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยุโรปก็เป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับสร้างโอกาสรับผลตอบแทนที่น่าพอใจจากอสังหาริมทรัพย์ในยุโรปได้เช่นกัน ●