

Money Cafe

■ พาสจัตการลงทุน : น.ส.น.อ.อ.ส.น. พาส จักัด

โอกาสในตลาดอสังหาฯ 'เยอรมัน'

เป็นที่ทราบกันดีว่า "เยอรมัน" เป็นประเทศที่ทรงอิทธิพลและถือเป็นพื้นที่พียงสำคัญที่ขับเคลื่อนการเติบโตของเศรษฐกิจยุโรป การเติบโตและขยายตัวของเขตเมืองที่เพิ่มสูงขึ้นและกระแสเงินลงทุนจากต่างชาติที่ยังไหลเข้ามาไม่ขาด ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่จะหนุนให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเยอรมันมีโอกาสเติบโตต่อไปอย่างแข็งแกร่ง และสร้างโอกาสรับผลตอบแทนที่น่าสนใจให้กับผู้ลงทุน

การเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเยอรมันสะท้อนชัดอยู่ในราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มที่พักอาศัยที่มีการเติบโตอย่างโดดเด่น ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าอุปทาน อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มนี้ ส่งผลให้ตลาดช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ราคาที่พักอาศัยในเยอรมันเพิ่มขึ้นถึง 5.6% เมื่อเทียบเป็นรายปี และถือเป็นอัตราเฉลี่ยต่อปีที่เพิ่มขึ้นที่วัดกันนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2513

ไม่เพียงเท่านั้น...อัตราพื้นที่ว่างของอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเขตเมืองและบริเวณชานเมืองยังคงอยู่ที่ 0% สะท้อนปริมาณอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการ และส่งผลให้เกิดการเร่งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว โดยจะมีการสร้างที่พักอาศัยทั้งในรูปแบบของแฟลตและบ้านอีกประมาณ 272,000 หลังคาเรือนต่อปีต่อเนื่องไปจนถึงปี พ.ศ.2563 เพื่อรองรับความต้องการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น การก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ให้ทันต่อความต้องการที่พักอาศัยนับเป็นการกิจที่ท้าทาย และเป็นเหตุให้เงินลงทุนจากต่างประเทศล้นทะลัก

เข้ามาในอุตสาหกรรมนี้กว่า 20,000 ล้านยูโร อีกทั้งยังมีโอกาสและช่องว่างเหลือเฟือสำหรับการเข้าไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่พักอาศัยในประเทศนี้

สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจค้าปลีกในเยอรมันก็มีโอกาสเติบโตสูงเช่นกัน



เนื่องจากยอดขายในธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตขึ้นตามอัตราการจ้างงานและอัตราการรายได้ที่หนุนให้อำนาจการใช้จ่ายใช้สอยของแต่ละครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งก็เป็นสัญญาณที่ดีสำหรับการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์กลุ่มนี้ อุปสงค์ส่วนเกินสำหรับอสังหาริมทรัพย์กลุ่มนี้ยังปรากฏชัดในทำเลระดับบน (High-end) กลางเมืองใหญ่ ทั้งเบอร์ลิน ดุสเซลดอร์ฟ แฟรงก์เฟิร์ต ฮัมบูร์ก โคโลญ มิวนิค และ สตูดการ์ท และด้วยเหตุที่ประเทศเยอรมันเป็นตลาดซึ่งยังเป็นที่ต้องการสำหรับร้านค้าของธุรกิจต่างๆ ที่มีสาขาอยู่ทั่วโลก ซึ่งส่วนใหญ่มักจำเป็นต้องการพื้นที่เช่าระดับพรีเมียมในศูนย์กลางเมืองใหญ่ จึงเป็นอีกปัจจัยที่ผลักดันให้อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มค้าปลีกในเยอรมันมี โอกาสเติบโตต่อไปได้ในอนาคต

ด้านอสังหาริมทรัพย์กลุ่มสำนักงาน ปัจจุบันพื้นที่เช่าสำหรับสำนักงานในเยอรมันขยับขึ้นมาครองความนิยมและเป็นที่ต้องการสูงสุดนับตั้งแต่ พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นผลมาจากแนวโน้มการจ้างงานที่เพิ่มสูงขึ้นและยังมีปัจจัยสนับสนุนจากความต้องการพื้นที่สำนักงานชั้นเยี่ยมใจกลางเมืองใหญ่ ทำให้อสังหาริมทรัพย์กลุ่มนี้เติบโตสูงขึ้นด้วยเช่นกัน

ปัจจุบันทางเลือกในการลงทุนกับอสังหาริมทรัพย์มีหลากหลาย ทั้งการ "ลงทุนโดยตรง" ซึ่งแม้จะได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ แต่ก็มีความเสี่ยงสูงและสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ ในขณะที่การลงทุนผ่าน "กองทุนทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs)" เป็นอีกทางเลือกที่น่าสนใจ โดย REITs มีโอกาสในขาขึ้น (upside) เช่นเดียวกับหุ้น และค่าเช่ามีโอกาสเติบโตขึ้นได้ตามเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ย ยิ่งอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ดี ก็ยิ่งมีโอกาสที่ราคาจะเติบโตได้เร็ว ทั้งยังมีสภาพคล่องสูงกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง และยังมีโอกาสกระจายการลงทุนไปในอสังหาริมทรัพย์ได้หลายแห่งด้วยต้นทุนที่ไม่สูงเท่ากับการลงทุนโดยตรง

สำหรับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหุ้นในต่างประเทศได้สูง อาจเลือกลงทุนกับ "กองทุนรวม" ที่มีนโยบายลงทุนใน REITs ของภูมิภาคยุโรปที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเทศเยอรมัน ซึ่งเป็นทางเลือกที่จะช่วยสร้างโอกาสรับผลตอบแทนที่น่าสนใจจากแนวโน้มการเติบโตอย่างแข็งแกร่งของอสังหาริมทรัพย์ในเยอรมันได้ ●