

'อสังหาริมทรัพย์ในลอนดอน' กับ 7 เหตุผลที่น่าลงทุน

รอบรู้ การลงทุน

■ รัชต์ ไสค์สภิตย์

กรรมการผู้จัดการ บลจ.ไอเอสซีบี พลัส



สวัสดีครับ ปีนี้ตลาดเงินตลาดทุนทั่วโลกผันผวนกันตั้งแต่ต้นปี และดูเหมือนจะผันผวนต่อไปอีกตลอดครึ่งแรกของปีนี้ ผมจึงอยากอยู่เสมอกว่าการกระจายความเสี่ยงเป็นเรื่องสำคัญที่ผู้ลงทุนไม่ควรมองข้าม และท่ามกลางความผันผวนมักมีสินทรัพย์ที่น่าสนใจซ่อนอยู่เสมอ ซึ่ง "อสังหาริมทรัพย์" ถือเป็นอีกทางเลือกเพื่อการกระจายความเสี่ยงที่น่าสนใจ เพราะอย่างน้อยก็สามารถสร้างโอกาสรับผลตอบแทนที่สม่ำเสมอได้ คล้ายการลงทุนในพันธบัตร แต่อัตราผลตอบแทนดึงดูดใจกว่ามาก ขณะที่ความผันผวนก็น้อยกว่าตลาดหุ้น โดยเฉพาะ "อสังหาริมทรัพย์ในยุโรป" ซึ่งผมเชื่อว่ายังเป็นภูมิภาคที่สร้างโอกาสรับผลตอบแทนได้ดี เนื่องจากยังอยู่ในวงจรขาขึ้นเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกาและเอเชียแปซิฟิก

สำหรับทำเลที่น่าสนใจสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยุโรป "ลอนดอน" น่าจะเป็นมหานครที่อยู่ลำดับต้นๆ ในความคิดของนักลงทุน แต่ด้วยเหตุที่ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ราคาอสังหาริมทรัพย์ในลอนดอนขยับขึ้นต่อเนื่องไปพอสมควรแล้ว จึงไม่แปลกหากนักลงทุนจะกังวลว่า "อสังหาริมทรัพย์ในลอนดอน" จะยัง "บึง" ต่อไปอีกหรือไม่

ในมุมมองของผม นี่คือเหตุผล 7 ข้อที่ทำให้ อสังหาริมทรัพย์ในลอนดอนจึงยังน่าลงทุนอยู่ครับ

เหตุผลข้อแรก คือ สิทธิการเช่าที่ยาวกว่า อสังหาริมทรัพย์ในลอนดอนทั้งพื้นที่สำนักงานและห้างร้านต่างๆ ส่วนใหญ่มีสัญญาเช่ากันแบบระยะยาว โดยเฉลี่ยประมาณ 10 ปี ซึ่งถือเป็นโอกาสสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้ผู้ให้เช่าได้มากกว่า

อสังหาริมทรัพย์กลุ่มเดียวกันในเอเชียที่ส่วนใหญ่เน้นการปล่อยเช่าระยะสั้นกว่า

กระแสเงินลงทุนจากต่างชาติที่ยังไหลเข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ย่านใจกลางลอนดอน เป็นอีกเหตุผลที่สะท้อนความน่าสนใจของทำเลนี้ เห็นได้จากในปี 2557-2558 มีเงินจากนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนเฉพาะอสังหาริมทรัพย์กลุ่มสำนักงานถึง 2.5 หมื่นล้านปอนด์

ลอนดอนยังเป็นมหานครที่ได้เปรียบในฐานะเมืองที่เต็มไปด้วยความหลากหลายและเป็นศูนย์กลางของธุรกิจหลากหลายแขนง ทั้งในภาคการเงินการลงทุน อุตสาหกรรม ประกัน แพชั่น สื่อและเทคโนโลยี อสังหาริมทรัพย์ในเมืองนี้จึงเป็นที่ต้องการของหลากหลายธุรกิจ ทั้งยังมีระบบสาธารณูปโภคครบครันและมีระบบคมนาคมที่สะดวกสบาย แม้ย่านที่พักอาศัยจะขยายออกไปยังชานเมืองลอนดอน อาทิ Stratford, Farringdon, Shoreditch, Clapham แต่ด้วยระบบคมนาคมที่ดีและมีการพัฒนาอยู่อย่างต่อเนื่อง ก็สามารถเชื่อมโยงเมืองต่างๆ เข้าสู่มหานครแห่งนี้ได้โดยง่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อโครงการรถไฟ Crossrail เปิดดำเนินการได้อย่างสมบูรณ์ในปี 2561

นอกจากนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในลอนดอนยังสามารถเติบโตได้อีก โดยได้แรงหนุนจากภาวะดอกเบี้ยต่ำ ซึ่งช่วยให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ได้ประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินที่ถูกกลง ทำให้บริษัทที่มีฐานะการเงินมั่นคงสามารถเพิ่มสัดส่วนเงินกู้เพื่อเข้าซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น รวมถึงเพิ่มโอกาสในการควบรวมกิจการด้วยเช่นกัน

อีกทางหนึ่งอัตราแลกเปลี่ยนยังดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้ามาลี้ภัยกับค่าเงินปอนด์ในอสังหาริมทรัพย์ในส่วนพื้นที่

ค่าปลีกและที่พักอาศัยมีโอกาสดีขึ้นอีก และเหตุผลข้อสุดท้าย คือ สิทธิประโยชน์ทางภาษี ซึ่งประเทศอังกฤษยกเว้นภาษีสำหรับกำไรซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในลอนดอน (Capital Gain) ให้แก่นักลงทุนที่ไม่ได้มีภูมิลำเนาในสหราชอาณาจักร

ส่วนปัจจัยที่อาจกระทบต่อแนวโน้มระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์ในลอนดอน โดยเฉพาะประเด็นที่ประเทศอังกฤษจะออกจากการเป็นสมาชิกสหภาพยุโรป (EU) หรือไม่ ยังเป็นประเด็นที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิดต่อไปนะครับ

ปัจจุบันทางเลือกในการลงทุนกับอสังหาริมทรัพย์มีหลากหลาย ทั้งการลงทุนโดยตรงซึ่งแม้จะได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์แบบจับต้องได้จริง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงและสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ การลงทุนในหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ยุโรป

และอีกทางเลือกที่น่าสนใจ คือ การลงทุนผ่านกองทุนทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ซึ่ง REITs ก็มี Upside เช่นเดียวกับหุ้น และค่าเช่ามีโอกาสดีขึ้นได้ตามเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ย อสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลดี ก็ยังมีโอกาสที่ราคาจะเติบโตได้เร็ว ทั้งยังมีสภาพคล่องดีกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ซึ่งผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหุ้นในต่างประเทศได้สูง อาจเลือกลงทุนกับ “กองทุนรวม” ที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยุโรป เพื่อสร้างโอกาสรับผลตอบแทนที่น่าสนใจจากอสังหาริมทรัพย์ในลอนดอนและภูมิภาคยุโรปได้ครับ

ผู้ลงทุนโปรด “ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน” 