

วันที่ 18 ธันวาคม 2555

ที่มา: <http://www.prachachat.net/>

กรุงเทพฯ ติดอันดับ 6 เมืองหลวงในเอเชียแปซิฟิกที่น่าลงทุนที่สุดด้านอสังหาฯ ปี'56

'กรุงเทพฯ' เขยิบจากอันดับ 14 ในปีนี้ แซงหน้าปักกิ่งและไทเป สู่การเป็นหนึ่งในเมืองหลวงยอดเยี่ยมที่น่าลงทุนมากที่สุดด้านอสังหาฯในปี '56 หลังได้อานิสงส์ตลาดกองทุนอสังหาฯ (REIT) และการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์หนุน

ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เผยรายงานล่าสุดระบุ กรุงจาการ์ตา เมืองหลวงของประเทศอินโดนีเซีย คว้าแชมป์เมืองที่น่าลงทุนมากที่สุดในเอเชียแปซิฟิกในปี 2556 ขยับขึ้นจากอันดับที่ 11 ในปีนี้ แซงหนานครเซี่ยงไฮ้ของจีนและสิงคโปร์ หลังปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจ GDP เติบโตแข็งแกร่ง อัตราดอกเบี้ย เงินเฟ้ออยู่ในระดับที่ควบคุมได้ ขณะที่กรุงเทพมหานครติดโผเป็นอันดับที่ 6 เมืองหลวงที่น่าลงทุนที่สุดในภูมิภาค

- 'จาการ์ตา' คว้ามิดครองแชมป์ปีหน้า ทะยานจากอันดับ 11 ในปีนี้ ชี้นำ GDP เติบโตแข็งแกร่ง, ดบ., เงินเฟ้อควบคุมได้
- สี่หัวเมืองในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ – จาการ์ตา สิงคโปร์ กัวลาลัมเปอร์ และกรุงเทพฯ ติดโผเมืองที่น่าลงทุนปีหน้า
- คาดผู้ประกอบการอสังหาฯฝั่งต.มองหาดิใหม่ๆ และโอกาสในการขยายการลงทุนในตลาดเกิดใหม่ในเอเชียมากขึ้น
- แนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาฯในเอเชียแปซิฟิกยังเป็นบวก แม้พิษวิกฤตศก.ยุโรป-ปัญหานี้การคลังสหรัฐจะกดดัน

รายงาน Emerging Trends in Real Estate® Asia Pacific 2013 ถูกจัดทำขึ้นเป็นครั้งที่ 7 ภายใต้ความร่วมมือกันระหว่าง PwC และ The Urban Land Institute (www.uli.org) ผ่านการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุน ผู้จัดการกองทุน บริษัทอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า ตัวแทนซื้อขายหลักทรัพย์ ผู้ให้คำแนะนำ และผู้ให้คำปรึกษาชั้นนำกว่า 400 ราย ผ่านการสัมภาษณ์และการทำแบบสอบถามเกี่ยวกับแนวโน้มและการคาดการณ์ในการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทิศทางในการพัฒนาตลาดอุตสาหกรรมดังกล่าวในกลุ่มประเทศเอเชียแปซิฟิก

นายศิริ อินทธำธรชัย ประธานกรรมการบริหาร PwC ประเทศไทย กล่าวถึงผลสำรวจว่า แนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาฯ ทั่วโลกในระยะข้างหน้าจะเห็นการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดที่พัฒนาแล้ว ทั้งจากสหรัฐ และยุโรป ขยายการลงทุนเข้ามาในตลาดที่เป็นตลาดรอง หรือ Emerging Market เพิ่มขึ้น ทำให้เมืองที่เรียกว่าเป็น Second-Tier ไม่ว่าจะเป็นกรุงจาการ์ตา กัวลาลัมเปอร์ กรุงเทพฯ หรือมณฑลการค่าที่สำคัญบางแห่งของจีน กลายเป็นที่จับตามองของแหล่งเงินทุนที่จะเข้ามาในภูมิภาคนี้มากยิ่งขึ้น

นายศิริ ยังกล่าวเสริมว่า ในส่วนของกรุงเทพมหานคร ซึ่งถูกจัดอันดับให้เป็นเมืองหลวงที่น่าลงทุนมากที่สุดอันดับที่ 6 เพิ่มขึ้นจากอันดับที่ 14 ในปีนี้ ถือเป็นสัญญาณที่สะท้อนให้เห็นถึงความน่าลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากตลาดกองทุนอสังหาฯ ที่เริ่มกลับมามีความคึกคักอีกครั้ง บวกกับการเติบโตจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรม แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงในเรื่องของบรรยากาศทางการเมือง ปัญหารั้วธรรมชาติ และความไม่แน่นอนทางกฎระเบียบข้อบังคับของกฎหมาย

EXHIBIT 3-2

Historical Investment Prospect Rankings

City	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Jakarta	1	11	14	17	20	20	19
Shanghai	2	2	2	1	5	1	2
Singapore	3	1	1	5	2	2	4
Sydney	4	3	6	6	14	15	16
Kuala Lumpur	5	17	15	15	10	11	15
Bangkok	6	14	17	19	18	18	8
Beijing	7	5	7	3	12	6	9
China—secondary cities	8	—	—	—	—	—	—
Taipei	9	8	13	11	8	16	5
Melbourne	10	7	9	9	11	17	6
Hong Kong	11	13	4	2	3	5	11
Manila	12	18	20	20	19	19	18
Tokyo	13	16	12	7	1	3	3
Seoul	14	19	16	4	6	7	13
Guangzhou	15	6	8	12	16	9	7
Shenzhen	16	—	—	—	—	—	—
Auckland	17	20	18	16	17	14	—
Ho Chi Minh City	18	10	11	13	13	8	12
Bangalore	19	9	10	14	4	12	10
Mumbai	20	15	3	8	7	10	17
New Delhi	21	12	5	10	9	13	14
Osaka	22	21	19	18	15	4	1

Source: *Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2007–2013 surveys.*
Note: China—secondary cities and Shenzhen are included for the first time in 2013.

“ถึงแม้กรุงเทพฯ จะมีความเสี่ยงจากปัจจัยความไม่แน่นอนต่างๆ แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์บ้านเราถือว่ามีความศักยภาพสูงและเป็นที่จับตามองจากบรรดานักลงทุนต่างชาติ โดยมีจุดแข็งจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรมที่มีการขยายตัวรวมไปถึงธุรกิจ Medical Tourism ที่ได้รับความนิยมอย่างมากระหว่างกลุ่มประเทศตะวันออกกลางที่นิยมเดินทางเข้ามารับการรักษ ด้วยค่าใช้จ่ายที่ต่ำแต่มาตรฐานในการบริการที่ได้รับนั้นอยู่ในระดับสูง,” เขากล่าว

“หากดูในส่วนในตลาดกองทุนอสังหาริมทรัพย์บ้านเรา ปีนี้หน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศอย่างคึกคัก จนทำให้ราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการเห็นโอกาสในการระดมทุนผ่านกองทุนอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ที่ผ่านมามีเห็นการเพิ่มทุนอย่างต่อเนื่อง อาทิ กองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซีพีเอ็น รีเทล โกรท เป็นต้น”

ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ระบุว่า มีกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีทั้งสิ้น 40 กองทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 14 ธ.ค. 2555) โดยมีมูลค่าตามราคาตลาด (มาร์เก็ตแคป) ที่ 1.8 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 86 จากสิ้นปีก่อนที่มีมูลค่า 9.7 หมื่นล้านบาท โดยกองทุนอสังหาที่มีราคาหน่วยลงทุนปรับขึ้นสูงสุดอันดับหนึ่ง คือ กองทุนประเภทที่มีโรงแรมเป็นสินทรัพย์อ้างอิง รองลงมาคือกองทุนที่มีสำนักงานเป็นสินทรัพย์อ้างอิง และอันดับสาม คือ กองทุนที่มีศูนย์การค้าเป็นสินทรัพย์อ้างอิง ทั้งนี้ มีกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ในปี 2555 จำนวน 5 กอง ได้แก่ CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG), Land and Houses Freehold and Leasehold Property Fund (LHPF), Quality Houses Hotel and Residence Freehold and Leasehold Property Fund (QHHR), Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund (TLGF) และ UOB Freehold Eight Thonglor Property Fund (UOB8TF)

“รายงานยังพบว่า ตลาดกองทุนอสังหาที่อ้างอิงสินทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานน่าจะยังได้รับความนิยมในระยะข้างหน้า โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในเขตเมือง แต่อัตราการขยายตัวของสินทรัพย์ยังไม่ทันกับความต้องการ ซึ่งน่าจะต้องใช้เวลาเป็นปีกว่าที่จะสามารถก่อสร้างอสังหาดังกล่าวได้ทันตามความต้องการ,” เขากล่าว

นอกจากจาการ์ตา และกรุงเทพฯ จะติดอันดับท็อปเท็นเมืองหลวงนำลงทุนในปีหน้าแล้ว จะเห็นได้ว่ายังมีประเทศสมาชิกในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) อีกสองแห่ง ได้แก่ สิงคโปร์ และกัวลาลัมเปอร์ของมาเลเซีย ที่ถูกจัดให้อยู่ในอันดับต้นๆ ด้วยเช่นกันและมีอันดับที่สูงขึ้นเปรียบเทียบกับปี 2555 ทั้งนี้ มีเพียงสิงคโปร์เท่านั้น ที่หลุดจากอันดับจากที่หนึ่งในปีนี้มาที่อันดับสามในปีหน้า อย่างไรก็ตาม อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งความต้องการเช่าหรือซื้อสำนักงานระดับเกรดเอของบริษัทต่างชาติที่ยังมีจำนวนมาก จะยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้สิงคโปร์ยังคงเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจอสังหาฯ ของภูมิภาคต่อไป

ด้าน นาย ริชาร์ด ไพรซ์, ULI Trustee และ Chief Executive, Asia Pacific CBRE Global Investors ประจำฮ่องกง กล่าวว่า บรรยากาศการลงทุนในอุตสาหกรรมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกในระยะยาวจะยังคงสดใส แม้จะมีความกังวลในเรื่องของความเสี่ยงเศรษฐกิจโลกเป็นปัจจัยกดดันการเจริญเติบโตในภาพรวม นักลงทุนต่างชาติจะขยายการลงทุนเข้ามาในตลาดรองที่มีสินทรัพย์ราคาไม่แพงมากแต่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับความเสี่ยงมากขึ้น หลังจากสินทรัพย์ในตลาดหลัก (core market) เริ่มเห็นสัญญาณของการปรับตัวขึ้นของราคา

“แม้ว่าอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ รายได้ประชากรที่เพิ่มขึ้น และ Property Value ที่ยังคงเพิ่มขึ้น จะเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ส่งผลต่อแนวโน้มในภาพรวม แต่ประเด็นที่จะเข้ามามีอิทธิพลประกอบการพิจารณาของนักลงทุนและผู้ซื้อมากขึ้นคือ ความกังวลเรื่องของราคาสินทรัพย์ในตลาดหลักๆ ในภูมิภาคที่เริ่มมีราคาแพงขึ้น ฉะนั้นสัญญาณของการ Overpriced ของ Asset ก็ยังเป็นอะไรที่ต้องติดตาม,” นาย ไพรซ์ กล่าว

นาย เค เค โซ, Asia Pacific Real Estate Tax Leader, PwC ฮองกง กล่าวเสริมว่า ความกังวลเกี่ยวกับราคาสินทรัพย์ที่ปรับตัวสูงขึ้นนี้ ยังจะเป็นตัวผลักดันให้นักลงทุนมองหาโอกาสใหม่ๆหรือปรับกลยุทธ์การลงทุนไปสู่สินทรัพย์ทางเลือกในอุตสาหกรรมที่เฉพาะเจาะจง (niche sectors) มากขึ้น เช่น ระบบขนส่ง logistics ในญี่ปุ่นและจีนที่กำลังได้รับความนิยมหลังจากที่ประเทศกำลังอยู่ในช่วงของการฟื้นฟูโครงสร้างพื้นฐานด้านการกระจายสินค้าหลังเกิดเหตุการณ์ภัยสึนามิในปี 2554 และความต้องการผู้บริโภคภายในประเทศของจีนโดยเฉพาะอย่างยิ่ง E-commerce ที่เติบโตแซงหน้าระบบขนส่งสินค้าแบบดั้งเดิมที่มุ่งเน้นไปที่การส่งออกเป็นหลัก

Copyright © by Matichon Public Co., Ltd.