

วันที่ 18 ธันวาคม 2555

ที่มา: <http://www.thaipr.net>

PwC เผยกรุงเทพฯ ติดโผอันดับ 6 เมืองหลวงในเอเชีย แปซิฟิกที่นำลงทุนที่สุดด้านอสังหาฯปี'56

PwC ประเทศไทย (ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส) เผยรายงานล่าสุดระบุ กรุงเทพฯ เมืองหลวงของประเทศไทยติดโผเมืองที่นำลงทุนมากที่สุดในเอเชียแปซิฟิกในปี ในปีนี้ 11 ขยับขึ้นจากอันดับที่ 2556

แข่งขันกันแย่งชิงใช้ของจีนและสิงคโปร์ หลังปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจ GDP เติบโตแข็งแกร่ง อัตราดอกเบี้ย เงินเฟ้ออยู่ในระดับที่ควบคุมได้ ขณะที่กรุงเทพมหานครติดโผเป็นอันดับที่ 6 เมืองหลวงนำลงทุนที่สุดในภูมิภาค

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 ผู้ให้เช่าแนะนำ และผู้ให้คำปรึกษาชั้นนำกว่า 400 ราย ผ่านการสัมภาษณ์และการทำแบบสอบถามเกี่ยวกับแนวโน้มและการคาดการณ์ในการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทิศทางการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศเอเชียแปซิฟิก

นาย ศิระ อินทรกำธรชัย ประธานกรรมการบริหาร PwC ประเทศไทย กล่าวถึงผลสำรวจว่า แนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาฯ ทั่วโลกในระยะข้างหน้าจะเห็นการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดที่พัฒนาแล้ว ทั้งจากสหรัฐฯ และยุโรป ขยายการลงทุนเข้ามาในตลาดที่เป็นตลาดรอง หรือ Emerging Market เพิ่มขึ้น ทำให้เมืองที่เรียกว่าเป็น Second-Tier ไม่ว่าจะเป็นกรุงเทพฯ กัวลาลัมเปอร์ กรุงเทพฯ หรือมณฑลการค้าที่สำคัญบางแห่งของจีน กลายเป็นที่จับตามองของแหล่งเงินทุนที่จะเข้ามาในภูมิภาคนี้มากยิ่งขึ้น

“สิ่งที่ทำให้เมืองหลวงอย่างจาการ์ตกลายเป็นเมืองที่นำลงทุนมากที่สุดในปีนี้ เป็นผลมาจากปัจจัยบวกหลายๆ อย่าง โดยรายงานพบว่าบรรดานักธุรกิจและผู้ประกอบการมองว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ย และเงินเฟ้ออยู่ในระดับที่ควบคุมได้ ในขณะที่เดียวกัน GDP ของประเทศก็เติบโตได้อย่างแข็งแกร่งที่ประมาณ 6.5 เปอร์เซ็นต์ต่อปี รวมทั้งกระแสเงินทุนจาก FDI ที่ยังคงเติบโตสูงขึ้นที่ 39 เปอร์เซ็นต์ในครึ่งปีแรกของปีนี้,” นายศิระ กล่าว

“คนอาจจะมองภาพว่าอินโดนีเซียน่าจะมีจุดแข็งในเรื่องของทรัพยากรธรรมชาติมากกว่าการส่งออก แต่ในช่วงที่ผ่านมา สิ่งที่เราเริ่มเห็นสัญญาณของการ relocate ของผู้ประกอบการที่เป็น manufacturing จากจีนแผ่นดินใหญ่เข้ามามากขึ้น เนื่องจากต้นทุนในจีนเองได้ทะยานเพิ่มสูงขึ้น,” เขากล่าว “หากดูดีมานด์ของตลาดอสังหาฯ ตามรายงานก็จะพบว่ายังคงแข็งแกร่ง เห็นได้จากความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ office rent ในจาการ์ตาที่เติบโตถึง 29 เปอร์เซ็นต์ year-on-year แม้ความเสี่ยงโดยภาพรวมจะยังเป็นเรื่องของการขอกู้แบงก์ และการหา local पार्टเนอร์ที่ไว้วางใจได้”

นายศิระ ยังกล่าวเสริมว่า ในส่วนของกรุงเทพมหานคร ซึ่งถูกจัดอันดับให้เป็นเมืองหลวงที่นำลงทุนมากที่สุดในอันดับที่ 6 เพิ่มขึ้นจากอันดับที่ 14 ในปีนี้ ถือเป็นสัญญาณที่สะท้อนให้เห็นถึงความนำลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากตลาดกองทุนอสังหาฯ ที่เริ่มกลับมามีความคึกคักอีกครั้ง บวกกับการเติบโตจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรม แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงในเรื่องของบรรยากาศทางการเมือง ปัญหาภัยธรรมชาติ และความไม่แน่นอนทางกฎระเบียบข้อบังคับของกฎหมาย

“ถึงแม้กรุงเทพฯ จะมีความเสี่ยงจากปัจจัยความไม่แน่นอนต่างๆ แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์บ้านเราถือว่ามีความแข็งแกร่งและเป็นที่ยอมรับจากบรรดานักลงทุนต่างชาติ โดยมีจุดแข็งจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรมที่มีการขยายตัวรวมไปถึงธุรกิจ Medical Tourism ที่ได้รับความนิยมอย่างมากโดยเฉพาะจากกลุ่มประเทศตะวันออกกลางที่นิยมเดินทางเข้ามารับการรักษา ด้วยค่าใช้จ่ายที่ต่ำแต่มาตรฐานในการบริการที่ได้รับนั้นอยู่ในระดับสูง,” เขากล่าว

“หากดูในส่วนของตลาดกองทุนอสังหาริมทรัพย์บ้านเรา ปีนี้หน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศอย่างคึกคัก จนทำให้ราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการเห็นโอกาสในการระดมทุนผ่านกองทุนอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ที่ผ่านมามีการเพิ่มทุนอย่างต่อเนื่อง อาทิ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซีพีเอ็น รีเทล โกรท เป็นต้น”

ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ระบุว่า มีกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์มีทั้งสิ้น 40 กองทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 14 ธ.ค. 2555) โดยมีมูลค่าตามราคาตลาด (มาร์เก็ตแคป) ที่ 1.8 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 86 จากสิ้นปีก่อนที่มีมูลค่า 9.7 หมื่นล้านบาท โดยกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาหน่วยลงทุนปรับขึ้นสูงสุดอันดับหนึ่งคือ กองทุนประเภทที่มีโรงแรมเป็นสินทรัพย์อ้างอิง รองลงมาคือกองทุนที่มีสำนักงานเป็นสินทรัพย์อ้างอิง และอันดับสามคือกองทุนที่มีศูนย์การค้าเป็นสินทรัพย์อ้างอิง ทั้งนี้ มีกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ในปี 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 ตลาดกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่อ้างอิงสินทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานน่าจะยังได้รับความนิยมในระยะข้างหน้า โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในเขตเมือง แต่อัตราการขยายตัวของสินทรัพย์ยังไม่ทันกับความต้องการ ซึ่งน่าจะต้องใช้เวลาเป็นปีกว่าที่จะสามารถก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ทันตามความต้องการ,” เขากล่าว

นอกจากจากการ์ตา และกรุงเทพฯ จะติดอันดับท็อปเท็นเมืองหลวงน่าลงทุนในปีหน้าแล้ว จะเห็นได้ว่ายังมีประเทศสมาชิกในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) อีกสองแห่ง ได้แก่ สิงคโปร์ และกัวลาลัมเปอร์ของมาเลเซีย ที่ถูกจัดให้อยู่ในอันดับต้นๆ ด้วยเช่นกันและมีอันดับที่สูงขึ้นเปรียบเทียบกับปี 2555 ทั้งนี้ มีเพียงสิงคโปร์เท่านั้น ที่หลุดจากอันดับจากที่หนึ่งในปีที่ผ่านมาที่อันดับสามในปีหน้า อย่างไรก็ตาม อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งความต้องการเช่าหรือซื้อสำนักงานระดับเกรดเอของบริษัทต่างชาติที่ยังมีจำนวนมาก จะยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้สิงคโปร์ยังคงเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภูมิภาคต่อไป

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

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

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