

กทม.ติดอันดับ6เมืองเอเชียมาลงทุน

● 'ไพรซ์ วอเตอร์เฮาส์' เปิดสำรวจเทรนด์อสังหาปี'56

นายศิระ อินทรกำแหง ประธานกรรมการบริหาร PwC ประเทศไทย กล่าวว่า แนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาฯ ทั่วโลกในระยะข้างหน้า จะเห็น การเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดที่พัฒนาแล้ว ทั้งจากสหรัฐ และยุโรป ขยายการลงทุนเข้ามาในตลาดเกิดใหม่ที่เป็น ตลาดรอง หรือ Emerging Market มากขึ้น ทำให้เมืองที่เรียกว่าเป็น Second-Tier ไม่ว่าจะเป็นกรุงเทพมหานคร กัวลาลัมเปอร์ กรุงเทพฯ หรือ มณฑลการต้าที่สำคัญบางแห่งของจีน กลายเป็นที่จับตามองของแหล่งเงินทุนที่จะเข้ามาในภูมิภาคนี้มากยิ่งขึ้น

“สิ่งที่ทำให้เมืองหลวงอย่างจาการ์ตา กลายเป็นเมืองที่น่าลงทุนมากที่สุดในปีหน้า เป็นผลมาจากปัจจัยบวกหลายๆ อย่าง โดยรายงานพบว่าบรรดานักธุรกิจและผู้ประกอบการมองว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ย และเงินเฟ้อ อยู่ในระดับที่ควบคุมได้ในขณะเดียวกัน GDP ของประเทศก็เติบโตได้อย่างแข็งแกร่งที่ประมาณ 6.5 เปอร์เซ็นต์ต่อปี รวมทั้งกระแสเงินทุนจาก FDI ที่ยังคงเติบโตสูงขึ้นที่ 39 เปอร์เซ็นต์ในครึ่งปีแรกของปีนี้” นายศิระ กล่าว

ในส่วนของกรุงเทพฯ ซึ่งถูกจัดอันดับให้เป็นเมืองหลวงที่น่าลงทุนมากที่สุดอันดับที่ 6 เพิ่มขึ้นจากอันดับที่ 14 ในปีนี้ ถือเป็นสัญญาณที่สะท้อนให้เห็นถึงความน่าลงทุนในตลาดอสังหาฯ ไทยที่ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากตลาดกองทุนอสังหาฯ ที่เริ่มกลับมามีความคึกคักอีกครั้ง บวกกับการเติบโตจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรม แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงในเรื่องของบรรยากาศทางการเมือง ปัญหาภัยธรรมชาติ และความไม่แน่นอนทางกฎระเบียบข้อบังคับของกฎหมาย

แม้กรุงเทพฯ จะมีความเสี่ยงจากปัจจัยความไม่แน่นอนต่างๆ แต่ตลาดอสังหาฯ บ้านเราถือว่ามีศักยภาพสูง และเป็นที่ยึดตามองจากบรรดานักลงทุนต่างชาติ โดยมีจุดแข็งจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรมที่มีการขยายตัวรวมไปถึงธุรกิจ Medical Tourism ที่ได้รับความนิยมสูงอย่างมากโดยเฉพาะจากกลุ่มประเทศตะวันออกกลางที่นิยมเดินทางเข้ามาใช้บริการรักษาด้วยค่าใช้จ่ายที่ต่ำ แต่มาตรฐานในการบริการที่ได้รับนั้นอยู่ในระดับสูง

“หากดูในส่วนของตลาดกองทุนอสังหาฯ บ้านเรา ปีนี้หน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาฯ ได้รับความนิยมจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศอย่างคึกคัก จนทำให้ราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการเห็นโอกาสในการระดมทุนผ่านกองทุนอสังหาฯ มากขึ้น ที่ผ่านมามีการเพิ่มทุนอย่างต่อเนื่อง อาทิ กองทุนรวมอสังหาฯ ทรัสต์ และสิทธิการเช่า เบลโก้ โลตัส รีเทล ไกรท และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาฯ ทรัสต์ ซีพีเอ็น รีเทล ไกรท เป็นต้น” นายศิระ กล่าว

ทั้งนี้ ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ระบุว่า มีกองทุนอสังหาฯ ทรัสต์ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีทั้งสิ้น 40 กองทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 14 ธ.ค.55) โดยมีมูลค่าตามราคาตลาด

(มาร์เก็ตแคป) ที่ 1.8 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 86% จากสิ้นปีก่อนที่มีมูลค่า 9.7 หมื่นล้านบาท โดยกองทุนอสังหาฯ ที่มีราคาหน่วยลงทุนปรับขึ้นสูงสุดอันดับหนึ่ง คือ กองทุนประเภทที่มีโรงแรมเป็นสินทรัพย์อ้างอิง รองลงมาคือกองทุนที่มีสำนักงานเป็นสินทรัพย์อ้างอิง และอันดับสาม คือ กองทุนที่มีศูนย์การค้าเป็นสินทรัพย์อ้างอิง ทั้งนี้ มีกองทุนอสังหาฯ ทรัสต์ที่ทำกระดุมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ในปี 2555 จำนวน 5 กอง

รายงานยังพบว่า ตลาดกองทุนอสังหาฯ ที่อ้างอิงสินทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน น่าจะยังได้รับความนิยมในระยะข้างหน้า โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในเขตเมือง แต่อัตราการขยายตัวของสินทรัพย์ยังไม่ทันกับความต้องการ ซึ่งจะต้องใช้เวลาเป็นปีกว่าที่จะสามารถก่อสร้างอสังหาฯ ดังกล่าวได้ทันตามความต้องการ

นอกจากจาการ์ตา และกรุงเทพฯ จะติดอันดับท็อปเทนเมืองหลวงที่น่าลงทุนในปีหน้าแล้ว ยังมีประเทศสมาชิกในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) อีก 2 แห่ง ได้แก่ สิงคโปร์ และกัวลาลัมเปอร์ของมาเลเซีย ที่ถูกจัดให้อยู่ในอันดับต้นๆ ด้วยเช่นกัน และมีอันดับที่สูงขึ้นเปรียบเทียบกับปี 2555 ทั้งนี้ มีเพียงสิงคโปร์เท่านั้นที่หลุดจากอันดับที่ 1 ในปีนี้ มาอยู่ที่อันดับ 3 ในปีหน้า อย่างไรก็ตาม อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งความต้องการเช่าหรือซื้อสำนักงานระดับเกรดเอของบริษัทต่างชาติที่ยังมีจำนวนมาก จะยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้สิงคโปร์ยังคงเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจอสังหาฯ ของภูมิภาคต่อไป