

# การเงินธนาคาร

Money & Banking ONLINE

ทุกคืนวันเสาร์-อาทิตย์ [www.moneyexpo.net](http://www.moneyexpo.net)

**มหกรรมการเงิน มั่นใจ เอ็กซ์โป พัทธยา**

15-17 ก.พ. 56 | 10.30-20.00 น.

ศูนย์ประชุมพืชมัย ไร่สมรสมัย คลีฟ



หน้าแรก | เกี่ยวกับเรา | ฉบับย้อนหลัง | โปรโมชัน | สมัครสมาชิก | ธุรกิจเครือข่าย | ติดต่อเรา | สมัครงาน



ค้นหา

ข่าวเด่น ● ● ตัวเลขเข้านี้...ตลาดหุ้นต่างประเทศ DJIA +67.12.....ตลาดเอเชียเข้านี้ 9.40 น. NIX -15.46 จุด ● H\$  24/01/2013

## รอบด้านการเงิน

หน้าแรก  
Promotion & Events  
ข่าวรอบวัน  
ข่าวประชาสัมพันธ์  
อัตราดอกเบี้ย  
อัตราแลกเปลี่ยน  
กองทุนรวม  
บทวิเคราะห์  
Who's Who  
Money Product  
Money Tips  
FAQ การเงิน การลงทุน  
Quiz  
Poll  
Business Dining  
Business Travel

Web directory  
เศรษฐกิจ การเงิน การลงทุน



กรอก email

Submit



**การเงินธนาคาร**

Like

2,737 people like การเงินธนาคาร.

## บทวิเคราะห์/วิจัย

### PwC เผย กรุงเทพฯ ติดโผอันดับ 6 เมืองหลวงในเอเชียแปซิฟิกที่น่าลงทุนที่สุดด้านอสังหาฯ ปี'56 (04/01/2013 14:13)

ส่งถึงเพื่อน

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

- 'จาการ์ตา' ม้ามืดครองแชมป์ปีหน้า ทะยานจากอันดับ 11 ในปีนี้ ชี้ GDP เติบโตแข็งแกร่ง, ดบ., เงินเฟ้อควบคุมได้
  - สี่หัวเมืองในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ - จาการ์ตา สิงคโปร์ กัวลาลัมเปอร์ และกรุงเทพฯ ติดโผเมืองที่น่าลงทุนปีหน้า
  - คาดผู้ประกอบการอสังหาฯฝั่งตต.มองหาดิลใหม่ฯ และโอกาสในการขยายการลงทุนในตลาดเกิดใหม่ในเอเชียมากขึ้น
  - แนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาฯในเอเชียแปซิฟิกยังคึกคัก แม้พิษวิกฤตศก.ยุโรป-ปัญหาหนี้การคลังสหรัฐฯยังกดดัน

กรุงเทพฯ, 18 ธันวาคม 2555 - PwC ประเทศไทย (ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส) เผยรายงานล่าสุดระบุ กรุงเทพฯ เมืองหลวงของประเทศไทย ติดโผ 4 หัวเมืองที่น่าลงทุนมากที่สุดในเอเชียแปซิฟิกในปี 2556 ขยับขึ้นจากอันดับที่ 11 ในปีนี้ แซงหน้านครเซี่ยงไฮ้ของจีนและสิงคโปร์ หลังปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจ GDP เติบโตแข็งแกร่ง อัตราดอกเบี้ยเงินเฟ้ออยู่ในระดับที่ควบคุมได้ ขณะที่กรุงเทพมหานครติดโผเป็นอันดับที่ 6 เมืองหลวงที่น่าลงทุนที่สุดในภูมิภาค

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

**นาย ศิริ อินทรกำธรชัย** ประธานกรรมการบริหาร PwC ประเทศไทย กล่าวถึงผลสำรวจว่า แนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาฯ ทั่วโลกในระยะข้างหน้าจะเห็นการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดที่พัฒนาแล้ว ทั้งจากสหรัฐฯ และยุโรป ขยายการลงทุนเข้ามาในตลาดที่เป็นตลาดรอง หรือ Emerging Market เพิ่มมากขึ้น ทำให้เมืองที่เรียกว่าเป็น Second-Tier ไม่ว่าจะเป็นกรุงเทพฯ กัวลาลัมเปอร์ กรุงเทพฯ หรือมณฑลการต้าที่สำคัญบางแห่งของจีน กลายเป็นที่จับตามองของแหล่งเงินทุนที่จะเข้ามาในภูมิภาคนี้มากยิ่งขึ้น

"สิ่งที่ทำให้เมืองหลวงอย่างจาการ์ตากลายเป็นเมืองที่น่าลงทุนมากที่สุดในปีหน้า เป็นผลมาจากปัจจัยบวกหลายๆ อย่าง โดยรายงานพบว่าบรรดานักธุรกิจและผู้ประกอบการมองว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ย และเงินเฟ้ออยู่ในระดับที่ควบคุมได้ ในขณะเดียวกัน GDP ของประเทศก็เติบโตได้อย่างแข็งแกร่งที่ประมาณ 6.5 เปอร์เซ็นต์ต่อปี รวมทั้งกระแสเงินทุนจาก FDI ที่ยังคงเติบโตสูงขึ้นที่ 39 เปอร์เซ็นต์ในครึ่งปีแรกของปีนี้," นายศิริ กล่าว

## มุมสมาชิก

ชื่อสมาชิก:

รหัสผ่าน:

ลืมรหัสผ่าน?

สมัครสมาชิก

เข้าสู่ระบบ



“คนอาจจะมองภาพว่าอินโดนีเซียน่าจะมีจุดแข็งในเรื่องของทรัพยากรธรรมชาติมากกว่าการส่งออก แต่ในช่วงที่ผ่านมา สิ่งที่เราเห็นคือ เราเริ่มเห็นสัญญาณของการ relocate ของผู้ประกอบการที่เป็น manufacturing จากจีนแผ่นดินใหญ่เข้ามามาก เนื่องจากต้นทุนในจีนเองได้ทะยานเพิ่มสูงขึ้น,” เขากล่าว “หากดูต้นทุนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามรายงานก็จะพบว่ายังคงแข็งแกร่ง เห็นได้จากความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ office rent ในจาการ์ตาที่เติบโตถึง 29 เปอร์เซ็นต์ year-on-year แม้ความเสี่ยงโดยภาพรวมจะยังเป็นเรื่องของค่าเช่าที่แพง และการหา local पार्टเนอร์ที่ไว้วางใจได้”

นายศิริ ยังกล่าวเสริมว่า ในส่วนของกรุงเทพมหานคร ซึ่งถูกจัดอันดับให้เป็นเมืองหลวงที่นักลงทุนมากที่สุดในอันดับที่ 6 เพิ่มขึ้นจากอันดับที่ 14 ในปีนี้ ถือเป็นสัญญาณที่สะท้อนให้เห็นถึงความน่าลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากตลาดกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคึกคักอีกครั้ง บวกกับการเติบโตจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรม แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงในเรื่องของบรรยากาศทางการเมือง ปัญหาภัยธรรมชาติ และความไม่แน่นอนทางกฎระเบียบข้อบังคับของกฎหมาย

“ถึงแม้กรุงเทพฯ จะมีความเสี่ยงจากปัจจัยความไม่แน่นอนต่างๆ แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์บ้านเราก็ดูว่ามีศักยภาพสูงและเป็นที่จับตามองจากบรรดานักลงทุนต่างชาติ โดยมีจุดแข็งจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรมที่มีการขยายตัวรวมไปถึงธุรกิจ Medical Tourism ที่ได้รับความนิยมสูงอย่างมากโดยเฉพาะจากกลุ่มประเทศตะวันออกกลางที่นิยมเดินทางเข้ามารับการรักษา ด้วยค่าใช้จ่ายที่ต่ำแต่มาตรฐานในการบริการที่ได้รับนั้นอยู่ในระดับสูง,” เขากล่าว

“หากดูในส่วนของการตลาดกองทุนอสังหาริมทรัพย์บ้านเรา ปีนี้หน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศอย่างคึกคัก จนทำให้ราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพ์ฯปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการเห็นโอกาสในการระดมทุนผ่านกองทุนอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ที่ผ่านมามีการเพิ่มทุนอย่างต่อเนื่อง อาทิ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซีพีเอฟ 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 โดยกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาหน่วยลงทุนปรับขึ้นสูงสุดอันดับหนึ่ง 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 ตลาดกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่อ้างอิงสินทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานจะยังได้รับความนิยมในระยะข้างหน้า โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในเขตเมือง แต่อัตราการขยายตัวของสินทรัพย์ยังไม่ทันกับความต้องการ ซึ่งน่าจะต้องใช้เวลาเป็นปีกว่าที่จะสามารถก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ได้ทันตามความต้องการ,” เขากล่าว

นอกจากจาการ์ตา และกรุงเทพฯ จะติดอันดับท็อปเท็นเมืองหลวงน่าลงทุนในปีหน้าแล้ว จะเห็นได้ว่ายังมีประเทศสมาชิกในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) อีกสองแห่ง ได้แก่ สิงคโปร์ และกัวลาลัมเปอร์ของมาเลเซีย ที่ถูกจัดให้อยู่ในอันดับต้นๆ ด้วยเช่นกันและมีอันดับที่สูงขึ้นเปรียบเทียบกับปี 2555 ทั้งนี้ มีเพียงสิงคโปร์เท่านั้น ที่หลุดจากอันดับจากที่หนึ่งในปีนี้อยู่มาที่อันดับสามในปีหน้า อย่างไรก็ตาม อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งความต้องการเช่าหรือซื้อสำนักงานระดับเกรดเอของบริษัทต่างชาติที่ยังมีจำนวนมาก จะยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้สิงคโปร์ยังคงเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภาคต่อไป

ด้าน นาย ริชาร์ด ไพรซ์, ULI Trustee และ Chief Executive, Asia

Pacific CBRE Global Investors ประจำฮ่องกง กล่าวว่า บรรยายภาพการลงทุนในอุตสาหกรรมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกในระยะยาวจะยังคงสดใส แม้จะมีความกังวลในเรื่องของความเสี่ยงเศรษฐกิจโลกเป็นปัจจัยกดดัน การเจริญเติบโตในภาพรวม นักลงทุนต่างชาติจะขยายการลงทุนเข้ามาในตลาดรองที่มีสินทรัพย์ราคาไม่แพงมากแต่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับความเสี่ยงมากขึ้น หลังจากสินทรัพย์ในตลาดหลัก (core market) เริ่มเห็นสัญญาณของการปรับตัวขึ้นของราคา

"แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยทางเศรษฐกิจ รายได้ประชากรที่เพิ่มขึ้น และ Property Value ที่ยังคงเพิ่มขึ้น จะเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ส่งผลต่อแนวโน้มในภาพรวม แต่ประเด็นที่จะเข้ามามีอิทธิพลประกอบการพิจารณาของนักลงทุนและผู้ซื้อมากขึ้นคือ ความกังวลเรื่องของราคาสินทรัพย์ในตลาดหลักๆ ในภูมิภาคที่เริ่มมีราคาแพงขึ้น ฉะนั้นสัญญาณของการ Overpriced ของ Asset ก็ยังเป็นอะไรที่ต้องติดตาม," นาย ไพรัช กล่าว

นาย เค เค โย, Asia Pacific Real Estate Tax Leader, PwC ฮ่องกง กล่าวเสริมว่า ความกังวลเกี่ยวกับราคาสินทรัพย์ที่ปรับตัวสูงขึ้นนี้ ยังจะเป็นตัวผลักดันให้นักลงทุนมองหาโอกาสใหม่ๆ หรือปรับกลยุทธ์การลงทุนไปสู่สินทรัพย์ทางเลือกในอุตสาหกรรมที่เฉพาะเจาะจง (niche sectors) มากขึ้น เช่น ระบบขนส่ง logistics ในญี่ปุ่นและจีนที่กำลังได้รับความนิยมหลังจากที่ประเทศกำลังอยู่ในช่วงของการฟื้นฟูโครงสร้างพื้นฐานด้านการกระจายสินค้าหลังเกิดเหตุการณ์ภัยสึนามิในปี 2554 และความต้องการผู้บริโภคภายในประเทศของจีนโดยเฉพาะอย่างยิ่ง E-commerce ที่เติบโตแซงหน้าระบบขนส่งสินค้าแบบดั้งเดิมที่มุ่งเน้นไปที่การส่งออกเป็นหลัก

<- ย้อนกลับ

#### เนื้อหาในหมวดนี้

- แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปีมะเส็ง : การส่งออกและการใช้จ่ายภาครัฐช่วยประคองการเติบโต (18/01/2013 09:45)
- นักเศรษฐศาสตร์มองทิศทางดอกเบี้ยปี 56 ยังไม่เข้าสู่ขาขึ้น-เงินบาทแข็งค่าอีก (09/01/2013 13:34)
- PwC เผย กรุงเทพฯ ติดโผอันดับ 6 เมืองหลวงในเอเชียแปซิฟิกที่นักลงทุนที่สุดด้านอสังหาริมทรัพย์ 56 (04/01/2013 14:13)
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ส่อง 7 ธุรกิจมีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นในปี 56 (28/12/2012 17:22)

หน้า: 1 2 3 4 ... 16



**รวมพลครั้งใหญ่**  
พบ พบกับร้านกาแฟ  
โยก พบกับร้านกาแฟ  
สับสับ นวัตกรรมร้านกาแฟไทย  
เสวนา สุกซอยเย็น

www.lovemakruthai.com

2-4 พฤศจิกายน 2555 เวลา 10.00 - 19.00 น.  
ซอยพาราไดซ์พาร์ค ฝั่ง ศูนย์การค้าพาราไดซ์



“สุดยอดการส่งเสริมการขายไทย”  
ชีวิตเราสวยก็เลย







**การเงินธนาคาร**

Like

2,737 people like การเงินธนาคาร.





















