

วันที่: 16 เมษายน 2557
แหล่งที่มา: เว็บไซต์ RYT9
<http://www.ryt9.com/s/prg/1878116>

PwC คาดปี 63 สินทรัพย์ภายใต้การบริหารของกองทุนทั่วโลกโตทะลุ 100 ล้านล้านเหรียญฯ

PwC คาดปี 2563 มูลค่าสินทรัพย์ภายใต้การบริหารแตะ 101 ล้านล้านเหรียญฯ หรือเพิ่มขึ้น 60% จากปี 2555 หลังสินทรัพย์ของกองทุนบำนาญ กลุ่มลูกค้าที่มีความมั่งคั่งในตลาดเกิดใหม่ และกองทุนความมั่งคั่งแห่งชาติเติบโตเพิ่มขึ้น ซึ่งแนวโน้มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะได้รับความนิยมจากนักลงทุนสถาบันมากขึ้น เหตุสร้างผลตอบแทนสูงกว่าเงินเพื่อ คาดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนสถาบันสนใจในปี 63 จะเติบโตกว่า 55% พร้อมประเมินการลงทุนอสังหาฯ ในไทย โดยเฉพาะอาคารสำนักงานให้เข้ายังน่าสนใจ เพราะสามารถปรับเพิ่มค่าเช่าได้ตามอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น แต่ช่วงสั้นต้องระมัดระวังการลงทุนในที่อยู่อาศัย หลังเศรษฐกิจเริ่มส่งสัญญาณชะลอตัว

ในช่วงระหว่าง 2-3 ปีที่ผ่านมา ความต้องการในการลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ หรือระบบสาธารณูปโภค มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในตลาดเกิดใหม่มีความต้องการพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น

นาย ศิระ อินทรกำธรชัย ประธานกรรมการบริหาร บริษัท PwC ประเทศไทย (ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส) กล่าวถึงผลการศึกษา Real Estate 2020: Building the future ว่า PwC ประเมินการณ์สินทรัพย์ภายใต้การบริหารของกองทุนทั่วโลกในปี 2563 จะเติบโตเป็น 101.7 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ จากปี 2555 อยู่ที่ 63.9 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ หรือเพิ่มขึ้น 60% เนื่องจากการลงทุนของกองทุนบำนาญที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจาก 33.9 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ เป็น 56.5 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ การลงทุนเพิ่มของกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่งคั่ง (High-net-worth individuals: HNWI) จาก 52.4 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ เป็น 76.9 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ และการเติบโตของกองทุนความมั่งคั่งแห่งชาติของแต่ละประเทศ (Sovereign Wealth Fund: SWF) จาก 5.2 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ เป็น 8.9 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ

“เงินลงทุนของนักลงทุนสถาบัน เติบโตขึ้นมากหลังวิกฤติเศรษฐกิจ และเริ่มหันไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่รองรับโครงสร้างพื้นฐานมากขึ้น โดยเฉพาะบรรดากองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนความมั่งคั่งแห่งชาติของแต่ละประเทศ ที่เริ่มมองหาช่องทางการเพิ่มสินทรัพย์ภายใต้การบริหาร สอดคล้องกับภาครัฐเองก็เริ่มมองหาแหล่งเงินทุนในรูปแบบต่างๆ ดังนั้น เรามองว่าในระยะต่อไป กองทุนบริหารเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกลายมาเป็นพันธมิตรที่สำคัญของรัฐบาล” นาย ศิระ กล่าว

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนสถาบันสนใจลงทุนพบว่า จะเติบโตมากกว่า 55% จาก 29 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี 2555 เป็น 45.3 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี 2563 โดยพบว่า มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนสถาบันสนใจ

ลงทุน ส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนาในเอเชียแปซิฟิก (Developing Asia-Pacific) ได้แก่ บังคลาเทศ ภูฏาน บรูไน กัมพูชา จีน ฟิลิปปินส์ อินเดีย อินโดนีเซีย ติมอร์-เลสเต ลาว มาเลเซีย มัลดีฟ หมู่เกาะมาร์แชลล์ ไมโครนีเชีย มองโกเลีย เมียนมาร์ เนปาล ปาเลา ปาปัวนิวกินี ฟิลิปปินส์ ซาโมอา หมู่เกาะโซโลมอน ศรีลังกา ไทย ติมอร์-เลสเต ตองกา ตูวาลู วานูอาตู และเวียดนาม ซึ่งประเทศในกลุ่มนี้มีตัวเลขการลงทุนเพิ่มสูงขึ้นมากที่สุดถึง 140% หรือคิดเป็น 10.2 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ จาก 4.3 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ

ผลการศึกษาข้างชี้ให้เห็นว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเติบโตควบคู่ไปกับเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ถือเป็นปัจจัยเร่งให้ความต้องการในการก่อสร้างมีมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อัตราการขยายตัวของชนชั้นกลางในตลาดเกิดใหม่ที่ผู้บริโภคมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น และมีความต้องการที่จะถือครองอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย และมีการคาดการณ์ว่าในอีก 6 ปีข้างหน้ากระแสเมกะเทรนด์ (Megatrends) ที่ภาคธุรกิจทั่วโลกกำลังจับตามองนั้น จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

“ผลการสำรวจการลงทุนในสินทรัพย์ที่จับต้องได้ (Real Asset) ของบรรดานักลงทุนสถาบันซึ่งมีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารมากกว่า 1.9 ล้านเหรียญสหรัฐฯ พบว่า 72% สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากกว่าการลงทุนสินทรัพย์อื่นๆ ตัวอย่างเช่น กองทุนน้ำมันของนอร์เวย์ที่มีสินทรัพย์รวม 8.1 แสนล้านเหรียญสหรัฐฯ ซึ่งเป็นกองทุนความมั่งคั่งแห่งชาติขนาดใหญ่ที่สุดในโลก ก็มีเป้าหมายที่จะเพิ่มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นในปี 2557”

สำหรับแนวโน้มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย นายศิริระมองว่า น่าจะได้รับการนิยมนำเข้าจากนักลงทุนสถาบันในประเทศ หลังอัตราเงินเฟ้อเร่งตัวขึ้นทุกปี สวนทางกับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ ซึ่งการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ให้ผลตอบแทนเฉลี่ยสูงกว่าเงินเฟ้อ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เนื่องจากอัตราค่าเช่าสามารถปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อได้ ยิ่งหากเลือกทำเลที่ดี เช่น ศูนย์กลางธุรกิจ ก็มีโอกาสในการทำกำไรจากหลายทาง เช่น กำไรจากราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น และกำไรจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย อาจยังไม่น่าสนใจในช่วงสั้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มส่งสัญญาณชะลอตัว และสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ทำให้กระทบต่อการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์บางแห่ง โดยปัจจุบันจะพบว่า ผู้ประกอบการหลายรายชะลอเปิดขายโครงการใหม่ โดยเฉพาะอาคารชุด ดังนั้น การซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เพื่อเก็งกำไร อาจมีความเสี่ยงได้

นาย ศิริระ กล่าวทิ้งท้ายว่า การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ผู้จัดการกองทุนต้องเริ่มเตรียมแผนรองรับเพื่อปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ การกำหนดกลยุทธ์และประเมินภาพรวมในระดับสากล ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งสำคัญ รวมทั้งต้องติดตามแนวโน้ม โอกาส และความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะเทรนด์ต่างๆ ที่จะเกิดจากเศรษฐกิจในกลุ่มตลาดเกิดใหม่

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของหัวเมืองต่างๆ ในโลก (Megacities) จะนำมาซึ่งทั้งโอกาสและความเสี่ยงในการลงทุน ตั้งแต่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลักในเมืองที่มีความเสี่ยงต่ำ-ผลตอบแทนต่ำในประเทศที่พัฒนาแล้ว ไปจนถึงการลงทุนในเมืองที่มีความเสี่ยงสูง-ผลตอบแทนสูงในตลาดเกิดใหม่ ทั้งนี้ การเคลื่อนย้ายทางสังคม (Social migration) ของประชากรในกลุ่มประเทศเกิดใหม่ในเอเชียจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญให้เกิดการขยายตัวของกิจกรรมการก่อสร้างในโลกซึ่งคาดว่าจะเติบโตถึง 15 ล้านล้านเหรียญฯ ในปี 2568

ผู้ประกอบการทั้งหลาย รวมทั้งภาครัฐจะหันมาให้ความสำคัญในการนำนวัตกรรมด้านเทคโนโลยี และการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Technology innovation and sustainability) ใหม่ ๆ เพื่อมาพัฒนา กับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น โดย อสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจะต้องสอดคล้องกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้อยู่อาศัย ผู้จัดการกองทุนอสังหาฯ และนักลงทุน ที่มองหาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาตรฐานการพัฒนาอย่างยั่งยืน รวมทั้งมีเทคโนโลยีที่ทันสมัย ทำให้ผู้ประกอบการฯ ต้องแข่งขันกัน อย่างรุนแรงเพื่อเพิ่มพรีเมียมและสร้างคุณค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ของตน