ThaiPR.NET
Thailand Press Release ข่าวประชาสัมพันธ์

วันที่: 16 เมษายน 2557
แหล่งที่มา: เว็บไซต์ ThaiPR.NET
http://www.thaipr.net/finance/539705

PwC คาดปี 63 สินทรัพย์ภายใต้การบริหารของกองทุนทั่วโลกโตทะลุ 100 ล้านล้านเหรียญฯ

PwC คาดปี 2563 มูลค่าสินทรัพย์ภายใต้การบริหารแตะ 101 ล้านล้านเหรียญฯ หรือเพิ่มขึ้น 60% จากปี 2555 หลังสินทรัพย์ของกองทุนบำนาญ กลุ่มลูกค้าที่มีความมั่งคั่งในตลาดเกิดใหม่ และกองทุนความมั่งคั่งแห่งชาติเติบโตเพิ่มขึ้น ชี้แนวโน้มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะได้รับความนิยมจากนักลงทุนสถาบันมากขึ้น เหตุสร้างผลตอบแทนสูงกว่าเงินเฟ้อ คาดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนสถาบันสนใจในปี 63 จะเติบโตกว่า 55% พร้อมประเมินการลงทุนอสังหาฯ ในไทย โดยเฉพาะอาคารสำนักงานให้เช่ายังน่าสนใจ เพราะสามารถปรับเพิ่มค่าเช่าได้ตามอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น แต่ช่วงสั้นต้องระมัดระวังการลงทุนในที่อยู่อาศัย หลังเศรษฐกิจเริ่มส่งสัญญาณชะลอตัว

ในช่วงระหว่าง 2-3 ปีที่ผ่านมา ความต้องการในการลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ หรือระบบสาธารณูปโภค มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะในตลาดเกิดใหม่มีความต้องการพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น

นาย ศิระ อินทรกำธรชัย ประธานกรรมการบริหาร บริษัท PwC ประเทศไทย (ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส) กล่าวถึงผลการศึกษา Real Estate 2020: Building the future ว่า PwC ประมาณการณ์สินทรัพย์ภายใต้การบริหารของกองทุนทั่วโลกในปี 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 จะกลายมาเป็นพาร์ตเนอร์ที่สำคัญของรัฐบาล” 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 ฟิจิ อินเดีย อินโดนีเซีย คิริบาติ ลาว มาเลเซีย มัลดีฟ หมู่เกาะมาร์แชล ไมโครนีเซีย มองโกเลีย เมียนมาร์ เนปาล ปาเลา ปาปัวนิวกินี ฟิลิปปินส์ ซาเมา หมู่เกาะโซโลมอน ศรีลังกา ไทย ติมอร์เลส ตองกา ตูวาลู วานูอาตู และเวียดนาม ซึ่งประเทศในกลุ่มนี้มีตัวเลขการลงทุนเพิ่มสูงขึ้นมากที่สุดถึง 140% หรือคิดเป็น 10.2 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ จาก 4.3 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ

ผลการศึกษายังชี้ให้เห็นว่า ธุรกิจอสังหาฯ จะเติบโตควบคู่ไปกับเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ถือเป็นปัจจัยเร่งให้ความต้องการในการก่อสร้างมีมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อัตราการขยายตัวของชนชั้นกลางในตลาดเกิดใหม่ที่ผู้บริโภคมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น และมีความต้องการที่จะถือครองอสังหาฯ ในรูปแบบที่หลากหลาย และมีการคาดการณ์ว่าในอีก 6 ปีข้างหน้ากระแสเมกะเทรนด์ (Megatrends) ที่ภาคธุรกิจทั่วโลกกำลังจับตามองนั้น จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

สำหรับแนวโน้มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย นายศิระมองว่า น่าจะได้รับการนิยมเพิ่มขึ้นจากนักลงทุนสถาบันในประเทศ หลังอัตราเงินเฟ้อเร่งตัวขึ้นทุกปี สวนทางกับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ ซึ่งการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ให้ผลตอบแทนเฉลี่ยสูงกว่าเงินเฟ้อ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เนื่องจากอัตราค่าเช่าสามารถปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อได้ ยิ่งหากเลือกทำเลที่ดี เช่น ศูนย์กลางธุรกิจ ก็มีโอกาสในการทำกำไรจากหลายทาง เช่น กำไรจากราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น และกำไรจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย อาจยังไม่น่าสนใจในช่วงสั้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มส่งสัญญาณชะลอตัว และสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ทำให้กระทบต่อการปล่อยสินเชื่ออสังหาฯ ของธนาคารพาณิชย์บางแห่ง โดยปัจจุบันจะพบว่า ผู้ประกอบการหลายรายชะลอเปิดขายโครงการใหม่ โดยเฉพาะอาคารชุด ดังนั้น การซื้ออสังหาฯ ประเภทนี้เพื่อเก็งกำไร อาจมีความเสี่ยงได้

นาย ศิระ กล่าวทิ้งท้ายว่า การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับภาคธุรกิจอสังหาฯ ส่งผลให้ผู้จัดการกองทุนต้องเริ่มเตรียมแผนรองรับเพื่อปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ การกำหนดกลยุทธ์และประเมินภาพรวมในระดับสากล ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งสำคัญ รวมทั้งต้องติดตามแนวโน้ม โอกาส และความเสี่ยงต่างๆที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะเทรนด์ต่างๆ ที่จะเกิดจากเศรษฐกิจในกลุ่มตลาดเกิดใหม่

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของหัวเมืองต่างๆในโลก (Megacities) จะนำมาซึ่งทั้งโอกาสและความเสี่ยงในการลงทุน ตั้งแต่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลักในเมืองที่มีความเสี่ยงต่ำ-ผลตอบแทนต่ำในประเทศที่พัฒนาแล้ว ไปจนถึงการลงทุนในเมืองที่มีความเสี่ยงสูง-ผลตอบแทนสูงในตลาดเกิดใหม่ ทั้งนี้ การเคลื่อนย้ายทางสังคม (Social migration) ของประชากรในกลุ่มประเทศเกิดใหม่ในเอเชียจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญให้เกิดการขยายตัวของกิจกรรมการก่อสร้างในโลกซึ่งคาดว่าจะเติบโตถึง 15 ล้านล้านเหรียญฯในปี 2568

ผู้ประกอบการอสังหาฯ รวมทั้งภาครัฐจะหันมาให้ความสำคัญในการนำนวัตกรรมด้านเทคโนโลยี และการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Technology innovation and sustainability) ใหม่ๆเพื่อมาพัฒนากับอุตสาหรรมอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น โดยอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจะต้องสอดรับกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้อยู่อาศัย ผู้จัดการกองทุนอสังหาฯ และนักลงทุนที่มองหาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาตรฐานการพัฒนาอย่างยั่งยืน รวมทั้งมีเทคโนโลยีที่ทันสมัย ทำให้ผู้ประกอบการฯ ต้องแข่งขันกันอย่างรุนแรงเพื่อเพิ่มพรีเมียมและสร้างคุณค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ของตน

Copyright (c) 2007 - 2014, InfoQuest Limited. All Rights Reserved. Legal Notice. (0.041s 8.2.99)