

“แนวโน้มนโยบายการเงินและอัตราดอกเบี้ย มีผลต่อ กลุ่ม Property Fund & REIT อย่างไร ติดตามได้ใน เอกสารฉบับนี้”

สถานการณ์ปัจจุบัน

ตลาด REITs ไทยถือได้ว่าผ่านจุดต่ำสุดมาเรียบร้อยแล้วตั้งแต่ช่วงต้นเดือน พ.ย. 2566 ที่ผ่านมา หลังจากที่ FED ได้แสดงท่าทีอย่างชัดเจนในการคงดอกเบี้ย (Rate Pause) ทั้งนี้ ในช่วง พ.ย. – ธ.ค. REITs มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรุนแรงจากความคาดหวังของตลาดที่ว่า FED จะทำลดดอกเบี้ย 6-8 ครั้ง ภายในปี 2567 นี้ อย่างไรก็ตามเมื่อถึงช่วงกลางเดือน ม.ค. ตลาดเริ่มมีการประเมินข้อมูลต่างๆ และเห็นว่าการลดดอกเบี้ยไม่น่าจะเกิดขึ้นในเวลาอันสั้น (Higher for longer) ทำให้ราคาต่ออยู่ปรับตัวลงมา

อัปเดตแนวโน้มตลาด

จากแนวโน้มนโยบายการเงินของ FED และไทยเริ่มมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น และการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของรอบนี้น่าจะสิ้นสุดแล้ว โดยเราคาดว่าอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล 10 ปีของไทย อยู่ระดับไม่เกิน 3.5% (Base case 3%) ในขณะที่การเติบโตของปันผลโดยเฉลี่ยของกลุ่มที่ 2-3% โดยคาดการณ์อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล 8.2% ในขณะที่ พันธบัตรรัฐบาล 10 ปีอยู่ที่ 3.0% ทำให้ Dividend yield gap เท่ากับ 5.2% สูงกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังที่ 3.5% ทำให้มีความน่าสนใจในเชิง Valuation

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 29 Feb 2024

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

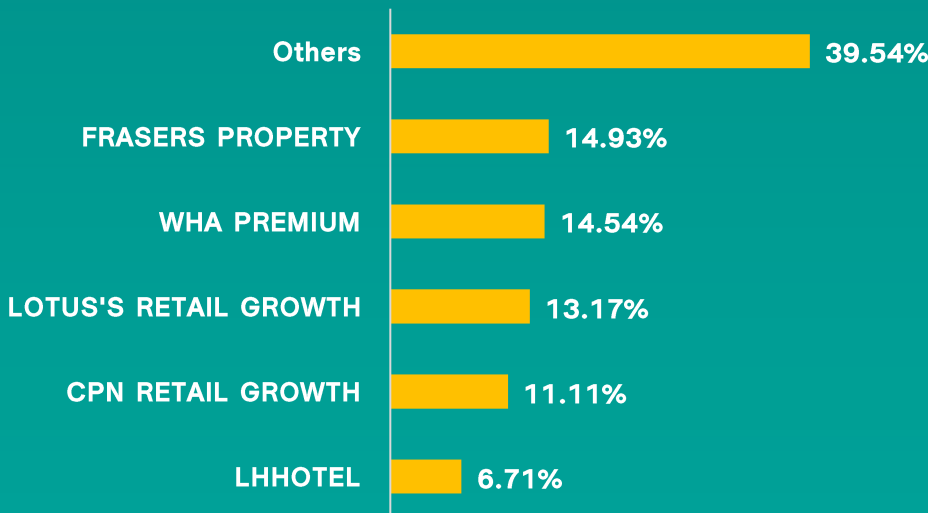
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

LHTPROP



กลยุทธ์การบริหารกองทุน

Asset Allocation



ข้อมูล Factsheet ณ วันที่ 31 ม.ค. 2024

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ม.ค. 2024 นักบริหารกองทุนของ Sector ที่ลงทุน ได้แก่ Industrial 33-35% Retail 25-27% Tourism 15-17% Office 3-4% Infrastructure fund 7-8% กองทุนมี นักบริหารกองทุนอยู่ที่ 90-95% โดยให้นักบริหารไปที่ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ โดยเน้นลงทุนในกลุ่ม Industrial ซึ่งได้ประโยชน์จากการย้ายฐานการผลิตออกจากจีน กลุ่ม Retail จากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่สูงขึ้นหลังจากมีการจัดตั้งรัฐบาล กลุ่ม Tourism ตามการฟื้นตัวของ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ และลดน้ำหนักการลงทุนในกลุ่ม Office จากความกังวลของ Supply ใหม่ที่ เร่งตัวขึ้นมากตั้งแต่ปี 2023-2025 โดยตัวเลข Vacancy rate ทั้งระบบขึ้นมาที่ 16% ขณะที่ Rental rate ยังคงลดลงในทุก Segment

คำแนะนำการลงทุน

- สำหรับผู้ที่ถือหน่วยลงทุนอยู่ แนะนำถือ** จากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยใกล้ถึงจุดพีคและอาจลดลงในครึ่งปีหลัง ช่วยหนุนความน่าสนใจสินทรัพย์ที่ให้เงินปันผลสูง อย่าง REITs, ในขณะที่อัตราเงินปันผลปี 2567 อยู่ที่ 6-8% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าโดยกลุ่มห้างสรรพสินค้า ดึงสินค้า โรงแรม และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน ในขณะที่ความเสี่ยงขาดตอนข้างต่ำ เพราะราคา Thai REITs ยังต่ำกว่าช่วงเกิด COVID ระบาด สอนทาง กับพื้นฐานที่ฟื้นตัวโดดเด่น
- สำหรับผู้ที่ยังไม่ได้ถือหน่วยลงทุน แต่สนใจลงทุน แนะนำสะสม** จากระดับอัตราเงินปันผลที่ยังคงมีความ น่าสนใจที่ระดับ 6-8% ในขณะที่ความเสี่ยงขาดตอนข้างต่ำ จากพื้นฐานที่มีการฟื้นตัวเด่น ในขณะที่ราคา Thai REITs ยังอยู่ในระดับต่ำ

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 19 Dec 2023

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

LHTPROP

