

“จากการกลับมาเปิดประเทศของจีนในช่วงต้นปีที่ผ่านมา มีผลต่อกลุ่ม Property Fund & REIT อย่างไร ติดตามได้ในเอกสารฉบับนี้”

สถานการณ์ปัจจุบัน

- Property Fund & REIT Index มีทิศทางดีขึ้นตั้งแต่ต้นเดือนธันวาคมโดยดัชนีปรับตัวขึ้นต่อเนื่องกว่า 4.1% หลังจากลดลงต่อเนื่องกว่า -12.3% ตั้งแต่ต้นปี 2022 โดยสาเหตุหลักของการปรับขึ้นของดัชนีมาจากความคาดหวังของตลาดต่ออัตราเงินเฟ้อสหรัฐฯ ที่อาจผ่านจุดสูงสุดไปแล้ว รวมไปถึงการกลับมาเปิดประเทศของจีนในช่วงต้นปีที่ผ่านมาจะช่วยให้ผลประกอบการของกลุ่ม PF&REIT ปรับตัวดีขึ้นโดยองค์รวม

อัปเดตแนวโน้ม และสัดส่วนการลงทุนในปัจจุบัน

- มุมมองการลงทุน คาดว่าการดำเนินนโยบายการเงินของไทย จะเป็นการขึ้นอัตราดอกเบี้ยแบบค่อยเป็นค่อยไป ทำให้คาดว่าอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล 10 ปีของไทย จะอยู่ระดับไม่เกิน 3% ในขณะที่การเติบโตของเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยปีหน้าอยู่ที่ 8% และยังมี upside จากภาคการท่องเที่ยว และการกลับมาของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยการคาดการณ์อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล 7.2% ในขณะที่ พันธบัตรรัฐบาล 10 ปีอยู่ที่ 3.0% ทำให้ Dividend yield gap เท่ากับ 4.2% สูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ 3.5%

ประเด็นที่น่าสนใจ

- ปัจจุบัน Valuation ของกลุ่ม PF&REIT ถือว่าน่าสนใจ เนื่องจากดัชนีซื้อ-ขายอยู่ที่ระดับ Price to NAV เพียงแค่ 0.95 เท่า ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตที่ซื้อขายกันที่ราว 1.4 เท่า และ Dividend Yield Gap ที่อยู่สูงกว่าค่าเฉลี่ยถึงแม้ใช้ประมาณการอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่ค่อนข้างสูง

“กองทุนลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่มูลค่าลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 16/01/2023

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

LHTPROP



กลยุทธ์การลงทุน

- ความเสี่ยงของกลุ่ม PF&REIT โดยรวมน่าจะปรับตัวลงมากแล้ว หลังจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจเริ่มกลับมาเป็นปกติมากขึ้น โดยเฉพาะการเปิดประเทศของจีนที่จะช่วยให้หลายกลุ่มอุตสาหกรรมมีแนวโน้มธุรกิจที่ดีขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มโรงแรม ท่องเที่ยว และศูนย์จัดนิทรรศการ ทั้งนี้ประเมินกรอบการเคลื่อนไหวของ PF&REIT index ในช่วง 150-170 จุด โดยเราคาดว่า REITs จะได้รับผลดีจากการเปิดเศรษฐกิจมากขึ้น ตามภาพการฟื้นตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจโดยรวม โดยกองทุนยังคงมีการเน้นการลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง และเป็นผลยังคงน่าสนใจ อาทิ กลุ่มห้างสรรพสินค้า โกดัง โรงงาน ท่องเที่ยวและโรงแรม

ภาวะตลาดสำหรับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ไทย

- Retail คาดว่า Traffic จะยังคงมีทิศทางฟื้นตัวที่ดีขึ้นหลังจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจปรับตัวสู่ระดับปกติ และ จำนวนนักท่องเที่ยวยังคงปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ (กทท. คาดการณ์ที่ 20 ล้านคน +90% YoY ทั้งนี้ยังคิดเป็นแค่ 50% ของ pre-covid level) โดยการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จะเป็นปัจจัยหลักที่ช่วยหนุนทำให้อัตราค่าเช่าโดยรวมปรับตัวดีขึ้นในปี
- Industrial ได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่นในช่วงที่ผ่านมา โดยในเชิงของปัจจัยพื้นฐานยังถือว่าค่อนข้างแข็งแกร่งและมีความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำ โดยราคาที่ปรับตัวลดลงค่อนข้างมากในปีที่แล้วจากประเด็นความกังวลเรื่องการเพิ่มทุนเพื่อซื้อสินทรัพย์เข้ากอง และความกังวลเรื่องปัญหาน้ำท่วมในบางพื้นที่ ทำให้ผลตอบแทนในเชิงของเงินปันผลในปีนี้อน่าสนใจมากขึ้น โดยเรายังมองเห็นปัจจัยบวกจากการขยายฐานการผลิต และคลังสินค้า (warehouse) ในบางกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งยังคงได้รับอานิสงส์จากการเติบโตของกลุ่มธุรกิจ e-commerce และโลจิสติกส์ในประเทศ โดยกองทุนหลักๆ ยังมีการเติบโตตามการซื้อสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง
- Office ยังคงถูกกดดันโดยความกังวลทั้งในส่วนของ อุปสงค์ และ อุปทาน โดยการตัดสินใจลดพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจากนโยบายการทำงานแบบ Flexible หรือ การทยอยเข้ามาของออฟฟิศใหม่ในช่วง 3 ปีข้างหน้าซึ่งคาดว่าจะยังส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าในอนาคต
- Hotel, tourism and Exhibition center คาดว่ากลุ่มนี้จะได้รับ sentiment เริงบวกจากการทยอยเปิดประเทศ และมีโอกาสที่จะเริ่มจ่ายปันผลได้ในปลายปีนี้หรือต้นปีหน้า ในขณะที่รายยังคงค่อนข้าง laggard

คำแนะนำการลงทุน

1. สำหรับนักลงทุนที่ถือหน่วยอยู่แล้วสามารถถือหรือเพิ่มน้ำหนักเพื่อรับผลบวกของการเปิดประเทศจีน และทิศทางดอกเบี้ย
2. สำหรับนักลงทุนที่ยังไม่ได้ถือหน่วยลงทุนและมีเป้าหมายลงทุนระยะยาวมากกว่า 1 ปี แนะนำทยอยลงทุน

“กองทุนลงทุนจะถูกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 16/01/2023

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

LHPROP-I

