



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) และกองทรัสต์ฯ (REIT) ทางเลือกการลงทุนที่น่าสนใจ

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อหวังรายได้ประจำจากค่าเช่า ถือเป็นทางเลือกการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่น่าสนใจทางเลือกหนึ่ง ปัจจุบันผู้ลงทุนไม่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเริ่มต้นที่สูงมากนัก เพราะสามารถลงทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ได้โดยกองทุนทั้งสองประเภทเป็นกองทุนที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เหมือนกัน แต่จะแตกต่างกันเพียงวิธีการจัดการลงทุนและการกำกับดูแล

ทั้ง REIT และ Property Fund มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย เช่น โรงงานในนิคมอุตสาหกรรม โครงการบ้านพักอาศัย โรงแรม ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ฯลฯ เพื่อแสวงหาผลตอบแทนในรูปของค่าเช่าเป็นหลักทำให้กองทุนมีรายได้ค่อนข้างสม่ำเสมอจากค่าเช่า และเมื่อกองทุนมีกำไรก็จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วย ซึ่งจะจ่ายเป็นประจำทุกปี หรือทุกไตรมาส แล้วแต่นโยบายของแต่ละกองทุน

นอกจากนี้ การลงทุนใน Property Fund และ REIT ยังมีสภาพคล่องที่สูงกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง เนื่องจากกองทุนได้นำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้ผู้ลงทุนสามารถทำการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ได้เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น

ประเภทของ Property Fund และ REIT

1) กองทุนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold) กองทุนประเภทนี้จะลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์และมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้กองทุนจะมาจากค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ และจะนำรายได้จากการให้เช่าดังกล่าวมาจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ กองทุนยังมีรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเลิกกองทุน ซึ่งทำให้ผู้ลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปแบบกำไรจากการเพิ่มขึ้นจากส่วนต่างราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Capital gain) อีกด้วย

2) กองทุนเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) กองทุนประเภทนี้จะไม่ได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่จะซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แทน ดังนั้น กองทุนจึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน แต่จะมีเพียงสิทธิในการนำอสังหาริมทรัพย์ไปหาผลตอบแทนในช่วงเวลาของสัญญาเช่า ซึ่งถ้าครบสัญญาเช่าหมดแล้วก็ต้องคืนสิทธิให้เจ้าของ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ลงทุนในกองทุนประเภทนี้จะไม่ได้รับผลตอบแทนในรูปของกำไรส่วนเกินทุน (Capital gain) จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเลิกกองทุน

ทั้งนี้ จากข้อมูลในปี 2559 พบว่าจำนวน Property Fund และ REIT มีจำนวนทั้งสิ้น 64 กอง โดยสามารถแบ่งเป็นกอง REIT 11 กองทุน และ Property Fund 53 กองทุน ในจำนวนนี้เป็นกองทุนแบบ Freehold 26 กองทุน แบบ Leasehold 20 กองทุน และแบบผสม Lease and Freehold 18 กองทุน ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend yield) ในปี 2559 และ 2558 พบว่ากองทุนแบบ Freehold จะให้อัตราผลตอบแทนสูงกว่ากองแบบ Leasehold และผสม

ประเภทกองทุน	Dividend yield ปี 2558	Dividend yield ปี 2559
Leasehold	4.23	4.52
Freehold	5.65	6.04
Lease + Freehold	4.16	4.51

ที่มา: SETSMART

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย	2555	2556	2557	2558	2559	เฉลี่ย 5 ปี
อัตราเงินปันผลตอบแทนของ Property fund และ REIT (Dividend Yield)	6.51	6.14	9.10	5.42	5.82	6.71
อัตราเงินปันผลตอบแทนของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ (Dividend Yield)	2.98	3.24	2.94	3.36	3.04	3.11
Corporate bond (Rating AAA)	3.16	2.80	2.31	1.57	1.51	2.27
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี ของธนาคารพาณิชย์**	2.5	2.25	2.20	1.43	1.4	1.96

** ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ยของธนาคารกรุงไทย ไทยพาณิชย์ และ กรุงเทพ

นอกจากนี้ หากเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของ REIT และ Property Fund กับการลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชน และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี ของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นการลงทุนที่มีรูปแบบผลตอบแทนที่สม่ำเสมอคล้ายคลึงกัน พบว่ากองทุน REIT และ Property Fund ให้อัตราเงินปันผลตอบแทนสูงกว่า และยิ่งสูงกว่าอัตราเงินปันผลตอบแทนของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกด้วย M&W