

“นโยบายการเงินไทยชัดเจนมากขึ้น และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย มีผลต่อกลุ่ม Property Fund & REIT อย่างไร ติดตามได้ในเอกสารฉบับนี้”

สถานการณ์ปัจจุบัน

ตั้งแต่ต้นเดือนมกราคม 2566 จนถึงปัจจุบัน กองทุน LHTPROP ปรับตัวลง 11.6% น้อยกว่า SETPREIT ที่ปรับลง 17.9% YTD (ข้อมูล ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2566) จากแรงกดดันที่ผ่านมาของ Bond Yield ที่อยู่ในระดับสูง และ Yield Gap ที่ต่ำทำให้กดดันกลุ่ม REITs ทั้งในและนอกประเทศ โดยระยะสั้นยังคงระมัดระวัง Redemption flow หลังจากรายจ่ายปันผลระหว่างกาล แต่คาดว่า การปรับ Asset allocation ในช่วงปลายปีจากมุมมองเรื่องการสิ้นสุดวงจรขาขึ้นของดอกเบี้ยในรอบนี้จะเป็นแรงสนับสนุนหลัก

อัปเดตแนวโน้ม และสัดส่วนการลงทุนในปัจจุบัน

การงดดอกเบี้ยของ Fed และโอกาสดอกเบี้ยปรับลดลงในช่วงกลางปีหน้า คือปัจจัยบวกอย่างมีนัยยะสำคัญต่อ REITs ทั่วโลก และเป็นจุดเริ่มของขาขึ้นรอบใหม่

เราคาดว่านโยบายการเงินของไทยเริ่มชัดเจนมากขึ้น และการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายน่าจะสิ้นสุดแล้ว โดยเราคาดว่าอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล 10 ปีของไทย อยู่ระดับไม่เกิน 3.5% (Base case 3%) ในขณะที่การเติบโตของปันผลโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 8% และยังมี upside จากตัวเลขนักท่องเที่ยวที่อาจมากกว่าคาดการณ์ในปี 2567 โดยคาดการณ์อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล 7.7% ในขณะที่พันธบัตรรัฐบาล 10 ปีอยู่ที่ 3.5% ทำให้ Dividend yield gap เท่ากับ 4.2% สูงกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังที่ 3.5%

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 19 Dec 2023

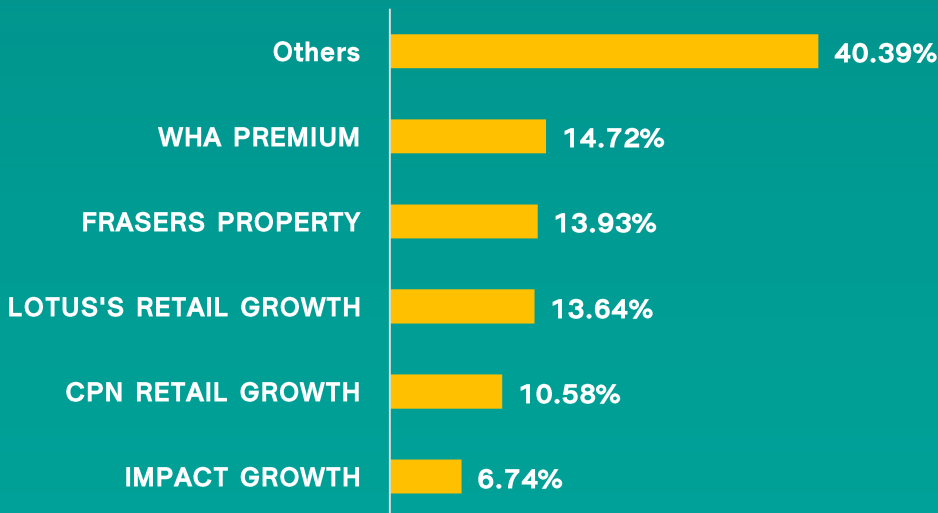
“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

LHTPROP



กลยุทธ์การลงทุน

Asset Allocation



โดยคาดว่า REITs กลุ่มหลักนี้จะได้รับผลดีจากการเปิดเศรษฐกิจมากขึ้น ตามภาพการฟื้นตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจโดยรวม โดยกองทุนยังคงมีการเน้นการลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง และปันผลยังคงน่าสนใจ อาทิ โกดัง โรงงาน กลุ่มห้างสรรพสินค้า กลุ่มท่องเที่ยวและโรงแรม ทั้งนี้การปรับขึ้นของดอกเบี้ยนโยบายในประเทศที่น่าจะถึงระดับสูงสุดแล้ว คาดว่าจะส่งผลให้แรงขายของนักลงทุนสถาบันเริ่มเบาบางลง การ Cut loss ในเวลานี้จึงเป็นเรื่องที่ควรหลีกเลี่ยง หลังจากนั้นราคาอาจมีการปรับตัวลงบ้างจากแรงขายทำกำไร แต่ปัจจัยลบที่มีนัยสำคัญ อย่างโควิด หรือดอกเบี้ยขาขึ้นได้หมดลงแล้ว

คำแนะนำการลงทุน

- ราคาของ TH REIT ขณะนี้ต่ำกว่าที่ควรจะเป็นมาก Valuation ที่ถูก ในขณะที่ Downside จำกัด ซึ่งหากมี Fund flow ไหลเข้า ราคาจะสามารถขยับได้ไกล
- แนะนำซื้อลงทุน คาดหวังเงินปันผล 7-8%

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 19 Dec 2023

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

LHTPROP

