

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

นโยบายการลงทุน

กองทุนมีนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของ NAV ส่วนที่เหลือ กองทุนอาจลงทุนในตราสารที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหน่วย Property หรือที่ให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหน่วยลงทุนของกองทุน Property รวมทั้งหุ้นในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าวหรือให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหุ้นหรือกลุ่มหุ้นนั้นๆ

สถานการณ์ปัจจุบันของกองทุน

ตั้งแต่ต้นปี 2567 จนถึงวันที่ 16 กันยายน 2567 กองทุน LHTPROP มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น +7.82% ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากการคาดการณ์ของตลาดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่กำลังจะเข้าสู่ช่วงดอกเบี้ยขาลงในช่วงปลายปีนี้ รวมถึงตัวเลขทางเศรษฐกิจต่างๆที่ออกมาเอื้อต่อการลงทุนในสินทรัพย์ประเภท REITs โดย Yield Spread ของ REITs ยังคงอยู่ในระดับที่น่าสนใจที่ 5.2-5.6% ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยระยะยาวที่ 4.03% ทำให้ REITs ยังคงมีความน่าสนใจในการลงทุนเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 10 ปี ที่ 2.6%

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 17 Sep 2024

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

LHTPROP



อัปเดตแนวโน้ม

ในระยะสั้นถึงระยะกลาง คาดการณ์ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับ 2.25% ภายในเดือนธันวาคม 2024 สืบเนื่องมาจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของการส่งออกไทย รวมถึงการคาดการณ์ว่า FED จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง 2-3 ครั้งในช่วงปลายปีนี้ นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยยังแสดงสัญญาณของการฟื้นตัวที่ชะลอตัวและมีความจำเป็นต้องใช้มาตรการทางการเงินที่ผ่อนคลาย เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ มูลค่าของ REITs ในปัจจุบันยังต่ำกว่ามูลค่าพื้นฐานที่ควรเป็น โดยมีโอกาสปรับขึ้นไปเทรดที่ระดับ Valuation price-to-book value ที่ 1 เท่า ซึ่งจะส่งผลให้มี Upside อยู่ประมาณ 15% +/-

กลยุทธ์การลงทุน

กองทุน LHTPROP มุ่งเน้นการลงทุนใน REITs และ IFFs ที่มีการกระจายความเสี่ยงอย่างเหมาะสม โดยมีการจัดสรรพอร์ตการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมหลัก ได้แก่ Industrial (37%), Retail (32%), และ Tourism (19%) การลงทุนเน้นไปที่สินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงและมีความมั่นคงทางรายได้ เช่น Freehold assets หรือ Leasehold assets ที่มีอายุสัญญาเหลือมากกว่า 10 ปี การจัดพอร์ตยังมีการ Overweight ในกลุ่ม Industrial และ Tourism จากข้อมูล Occupancy Rate ที่สูง ซึ่งสนับสนุนการเติบโตของกองทุนในระยะยาว กลยุทธ์การลงทุนในสินทรัพย์เหล่านี้ยังคงมีความน่าสนใจ เนื่องจาก Valuation ที่ต่ำกว่ามูลค่าพื้นฐาน โดยมีโอกาสปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ระดับที่เหมาะสมในอนาคต

คำแนะนำการลงทุน

- สำหรับผู้ที่ถือหน่วยลงทุนอยู่** แนะนำให้คงการถือครองหน่วยลงทุน เนื่องจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยที่คาดการณ์ไว้จะเป็นปัจจัยเชิงบวกต่อราคาของ REITs รวมถึง Yield Spread ที่ยังคงอยู่ในระดับที่น่าสนใจ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ปลอดภัยอื่นๆ มูลค่าปัจจุบันของ REITs ยังมีโอกาสในการปรับขึ้นเมื่อเทียบกับมูลค่าพื้นฐานที่ควรเป็น โดยกำหนดสัดส่วนไม่เกิน 10-20% ของพอร์ตการลงทุน
- สำหรับผู้ที่ยังไม่ได้ถือหน่วยลงทุน แต่สนใจลงทุน** แนะนำให้พิจารณาทยอยเข้าสะสมหน่วยลงทุนเมื่อย่อตัว (Buy on dip) ในช่วงนี้ เนื่องจาก Yield Spread ของ REITs ยังคงอยู่ในระดับที่น่าสนใจ การปรับลดอัตราดอกเบี้ยในอนาคตอาจช่วยส่งเสริมราคาของ REITs และการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงและมีโอกาสเติบโตในระยะยาวจะเป็นการลงทุนที่มั่นคง ควรกำหนดสัดส่วนการลงทุนไม่เกิน 10-20% ของพอร์ต เพื่อให้การกระจายความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 17 Sep 2024

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

LHTPROP

