

“จากสถานการณ์ในปัจจุบัน ที่ตลาดหุ้นทั่วโลก  
ยังมีความผันผวน  
แล้วสำหรับ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย  
อย่าง กองทุน LHTPROP และ LHPROP-I  
เรามีนุ้มองอย่างไรติดตามได้ในเอกสารฉบับนี้”

## สถานการณ์ปัจจุบัน

- Property Fund & REIT Index นับตั้งแต่ต้นปี 2565 ปรับตัวลดลง -4% โดยหลักๆ ยังคงถูกกดดันจากผลกระทบในเรื่องของการปรับตัวขึ้นของอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล ทั้งภายในและภายนอกประเทศ ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นมาอยู่ในระดับที่สูงที่สุดในรอบหลายปี ตามความกังวลเกี่ยวกับอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นค่อนข้างมากในประเทศต่างๆ ทั่วโลก โดยอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากเงินปันผลของกลุ่ม PF&REIT โดยภาพรวมยังคงปรับตัวดีขึ้นจากฐานที่ค่อนข้างต่ำในปีที่แล้ว ตามภาพการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในองค์รวม สำหรับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากเงินปันผลของกลุ่ม PF&REIT ยังคงสูงอยู่ในระดับ 6.5% เมื่อเทียบกับ พันธบัตรรัฐบาล 10 ปีอยู่ที่ 3% ทำให้ Dividend yield gap กับค่าเฉลี่ยที่ 3.5% โดยกองทุนมีการเน้นลงทุนแบบกระจายความเสี่ยงเพื่อลดความผันผวนของเงินปันผล ยังคงแนะนำให้เข้าทยอยลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนระยะยาว โดยเราคาดว่า PF&REIT index จะยังคงเคลื่อนไหวในรอบ 150-180 จุด

“กองทุนลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 07/06/2022

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”  
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจาก  
กองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตรา  
แลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHTPROP



## มุมมองการลงทุน

- กลุ่ม Retail คาดว่า traffic จะเริ่มมีทิศทางฟื้นตัวดีขึ้นหลังมาตรการควบคุมจากทางภาครัฐ ที่มีแนวโน้มผ่อนคลายขึ้น ทำให้การให้ส่วนลดค่าเช่าในปีที่แล้ว เริ่มกลับมาดีขึ้นอีกครั้งในปี นี้ โดยการที่ ศบค. มีการประกาศผ่อนคลายมาตรการเดินทางเข้าไทย โดยมีมติให้ยกเลิกการตรวจ RT-PCR สำหรับผู้ที่ฉีดวัคซีนครบแล้ว การยกเลิกพื้นที่ควบคุมสีส้ม และการขยายเวลาจำหน่ายเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ในพื้นที่สีฟ้าซึ่งเป็นจังหวัดนำร่องท่องเที่ยว (เช่น กรุงเทพฯ ชลบุรี เชียงใหม่ ภูเก็ต เป็นต้น) และ การปรับลดวงเงินประกันผู้เดินทางเข้าประเทศ จะเป็นการดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เดินทางเข้ามามากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะเป็นแรงสนับสนุนส่วนหนึ่งที่ทำให้การให้ส่วนลดค่าเช่าในปีที่แล้ว เริ่มกลับมาดีขึ้นในปี นี้
- กลุ่ม Industrial ได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อย โดยในเชิงปัจจัยพื้นฐานยังคงค่อนข้างแข็งแกร่งเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ทั้งในส่วนของอัตราการเช่า และ ค่าเช่า โดยเรายังมองเห็นปัจจัยบวกจากการขยายฐานการผลิต และคลังสินค้า (warehouse) ในบางกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งยังคงได้รับอานิสงส์จากการเติบโตของกลุ่มธุรกิจ e-commerce และโลจิสติกส์ในประเทศ โดยกองทุนหลักๆ ยังมีการเติบโตตามการซื้อสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง
- กลุ่ม Office ยังคงถูกกดดันโดยความกังวลทั้งในส่วนของ อุปสงค์ และ อุปทาน โดยการตัดสินใจลดพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยยังคงมีปัจจัยกดดันหลักเป็นการทยอยเข้ามาของออฟฟิศใหม่ ในช่วงสามปีข้างหน้าซึ่งคาดว่าจะยังส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าในขนาดต
- กลุ่ม Hotel, tourism and Exhibition center ถึงแม้คาดว่ากลุ่มนี้จะได้รับ sentiment เริงบวกจากการทยอยเปิดประเทศ แต่อย่างไรก็ตามหลายกองทุนยังคงประสบผลขาดทุนหรือมีกำไรอยู่ในระดับต่ำจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้คาดว่าอัตราการจ่ายเงินปันผลของกลุ่มยังคงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวอีกสักพัก

“กองทุนลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

ข้อมูล LH Fund Team ณ วันที่ 07/06/2022

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”  
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจากกองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHPROP-I

