

BF

Product Update

Q2 /2024

กองทุนเปิด펀ดออฟฟันด์บัวหลวงโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ (B-IR-FOF)
กองทุนเปิด펀ดออฟฟันด์บัวหลวงโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเลี้ยงชีพ
(B-IR-FOFRMF)

“ภาพรวมในปี 2024 REITs ไทยน่าจะให้ผลตอบแทนเป็นบวกเล็กน้อยในปีนี้นี้จาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ (1) ส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต (Dividend Yield ของไทยอยู่ที่ประมาณ 8-9%) (2) การเติบโตของกำไรที่คาดว่าจะฟื้นตัวต่อเนื่อง”

“สำหรับ REITs สิงคโปร์ มองว่าครึ่งหลังของปีนี้ จะมีแรงหนุนจากการเติบโตแบบ Organic Growth ในหลายอุตสาหกรรม เช่น Retail, Logistics, โรงแรม และอาคารสำนักงานเกรดเอ”

ภาพรวมตลาด

- ดัชนีของกลุ่ม Property Fund / REIT (SETPREIT) ปรับตัวลดลง -9.2% ในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2567 เป็นการปรับตัวลดลงมากกว่าดัชนีตลาดหลักทรัพย์ SET Index ที่ลดลง -5.0% เนื่องจากมีแรงกดดันจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลที่อยู่ในระดับสูง เมื่อดูตามรายอุตสาหกรรมย่อย กลุ่ม Industrial ปรับลดลงมากที่สุด -12.0%
- ราคาของกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Fund) ปรับตัวลดลง -3.2% ตั้งแต่ต้นปีถึงสิ้นเดือนพฤษภาคม
- ณ สิ้นเดือนพฤษภาคม ส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย 10 ปี (Yield Spread) สำหรับกลุ่ม Property Fund / REIT อยู่ที่ 5.8% ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตที่ 3.4% และสำหรับ Yield Spread กลุ่มโครงสร้างพื้นฐานอยู่ที่ 9.3% สูงกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตที่ 5.6% ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล 10 ปีของไทย ณ สิ้นเดือนพฤษภาคม อยู่ที่ 2.8%
- แนวโน้มการลดดอกเบี้ยของ Fed ในครึ่งปีหลัง 2567 เป็นปัจจัยบวกต่อสินทรัพย์กลุ่มนี้ คาดว่ากลุ่มที่จะมีการฟื้นตัว คือ กลุ่ม Retail ในขณะที่กลุ่ม Office ยังมีแรงกดดันจาก Work from Home และมีอุปทานเข้ามาใหม่ในตลาด สำหรับ Infrastructure Fund มีแรงกดดันจากการปรับสัญญาเช่าและค่าเช่าลดลง
- ภาพรวมในปี 2024 REITs ไทยน่าจะให้ผลตอบแทนเป็นบวกเล็กน้อยในปีนี้นี้จาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ (1) ส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต (Dividend Yield ของไทยอยู่ที่ประมาณ 8-9%) (2) การเติบโตของกำไรที่คาดว่าจะฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยให้น้ำหนักการลงทุนในกลุ่ม Retail และ Industrial อย่างไรก็ตาม ตลาดจะยังคงได้รับผลกระทบจากการปรับมุมมองทางด้านอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางอยู่ในช่วงระยะสั้น โดยอาจจะต้องรอความชัดเจนในแง่ของทิศทางนโยบายดอกเบี้ย เนื่องจากจะทำให้ Relative Valuation ปรับนาสนใจมากขึ้น
- สำหรับ REITs สิงคโปร์ ซึ่งมีการปรับตัวกับภาวะอัตราดอกเบี้ยสูงที่นานกว่าที่คาดได้เป็นอย่างดี และมองว่าครึ่งหลังของปีนี้ จะมีแรงหนุนจากการเติบโตแบบ Organic Growth ในหลายอุตสาหกรรม เช่น Retail, Logistics, โรงแรม และอาคารสำนักงานเกรดเอ

Disclaimer: เอกสารนี้จัดทำเพื่อเผยแพร่ทั่วไป โดยการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ที่น่าเชื่อถือ ทั้งนี้ บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้องครบถ้วน หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ และบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงข้อมูลได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า เอกสารนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน มิได้มีวัตถุประสงค์ชักชวน ชื่นนำ ให้ความเห็น หรือคำแนะนำในการตัดสินใจลงทุนทางการเงิน หรือการตัดสินใจในทางธุรกิจแต่อย่างใด ผู้ใช้ข้อมูลต้องใช้ความระมัดระวังและพิจารณาจากการใช้ข้อมูลบางส่วนหรือทั้งหมดของเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนต้องศึกษาและทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง และสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ระบุในคู่มือการลงทุน ในกองทุน RMF/SSF ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต