

Book Review

99 เรื่องต้องรู้ ปันเงินจากกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์

ก่พงษ์ พลไธราษฎร์¹ ศิวะ อนวัชมงคล² ศรีณ อมาตยกุล³

Kawpong Polyorat Siwat Anawachmongkol Sarun Amatyakul

บทนำ

เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทหุ้นและตราสารหนี้ รวมไปถึงการลงทุนในสินทรัพย์โภคภัณฑ์เช่น ทองคำ แล้วนั้น การลงทุนในกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ เป็นรูปแบบการลงทุนที่ค่อนข้างใหม่สำหรับนักลงทุนชาวไทย โดยการลงทุนประเภทนี้จะเน้นไปที่การลงทุนเพื่อมุ่งหวังค่าเช่าหรือค่าบริการ ซึ่งเป็นรายได้จากการที่นักลงทุนครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้น ผ่านการถือหน่วยลงทุนของกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์

หนังสือเล่มนี้ประกอบด้วยประเด็นต่าง ๆ 99 ประการ ที่นักลงทุนหรือผู้ออมเงินควรได้ทราบและพิจารณาก่อนการลงทุนในกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถจัดเนื้อหาออกเป็นหัวข้อหลัก ๆ ได้เป็น 8 หมวดหมู่ คือ (1) ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ (2) การลงทุนในกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ (3) ตลาดและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (4) การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ (5) การเติบโตของกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ (6) กลยุทธ์การลงทุนกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ (7) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานและราคาตลาดของกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์และ (8) การวิเคราะห์การลงทุนกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์

บทวิจารณ์

นักลงทุนหรือผู้ออมเงินจำนวนไม่น้อยอาจต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ลังเลว่าควรจะลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรง หรือควรลงทุนผ่านการถือหน่วยลงทุนในกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ หนังสือเล่มนี้เสนอให้เห็นว่าการลงทุนในลักษณะหลังเป็นรูปแบบ

¹ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

²นักลงทุนอิสระ

³ผู้ประนีประนอม ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง

*Corresponding Author e-mail: sarun@amatyakul.com

ที่น่าสนใจอย่างยิ่ง เนื่องจากการลงทุนที่มีสภาพคล่องสูง สามารถกระจายความเสี่ยงได้ดี มีการบริหารจัดการแบบมืออาชีพ และการประหยัดต่อขนาดจากขนาดของโครงการ

หนังสือเล่มนี้เป็นหนังสือทางการเงินและการลงทุนที่สามารถอ่านเข้าใจง่าย เนื้อหาค่อนข้างละเอียด ซึ่งนักลงทุนไทยทั่วไปอาจยังไม่มี ความคุ้นเคยในหลักทรัพย์ประเภทนี้มากนัก จึงนับว่าได้เนื้อหาที่มีรายละเอียดค่อนข้างมากเป็นจุดเด่นของหนังสือเล่มนี้ นอกจากนี้ การที่หนังสือนำเสนอเนื้อหาโดยแบ่งออกเป็นประเด็นย่อย ๆ มานำเสนอที่ละสั้น ๆ อย่างกระชับ จะทำให้ผู้อ่านสามารถเข้าใจได้ง่ายขึ้น และสามารถมุ่งศึกษาในประเด็นที่ตนสนใจได้อย่างสะดวก ยิ่งไปกว่านั้น ข้อมูลหลายส่วนอยู่ในลักษณะของ Infographic และมีกรณีศึกษาแทรกเป็นระยะ ๆ จึงทำให้ผู้อ่านสามารถเข้าใจเนื้อหาได้ดีขึ้น และสามารถติดตามง่ายขึ้น

อาจกล่าวได้ว่าหนังสือเล่มนี้เหมาะสมอย่างยิ่งต่อนักลงทุนมือใหม่เพราะช่วยให้ ความรู้พื้นฐานด้านการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทนี้ นอกจากนี้ หนังสือเล่มนี้ยังเหมาะสำหรับ นักลงทุนที่มีประสบการณ์มาบ้างแล้วอีกด้วย เพราะจะเป็นการทบทวนความรู้ ช่วยขยายขอบเขต ทางเลือกการลงทุนให้กว้างขวางขึ้น รวมถึงได้ตระหนักว่าโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ นั้นไม่ใช่สิ่งที่ไกลตัว ไม่ว่าจะเป็นที่พักให้เช่า (เช่น อพาร์ทเมนท์ หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์) พื้นที่ค้าปลีก (เช่น ห้างสรรพสินค้า ตลาดสด) คลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน และโรงแรม หรือรวมไปถึงอสังหาริมทรัพย์เฉพาะทาง เช่น ศูนย์ข้อมูลและศูนย์แสดงสินค้า หนังสือเล่มนี้จึงช่วยชี้ช่องทางที่นักลงทุนรายย่อยชาวไทย สามารถกระทำได้โดยการลงทุน ผ่านกองทุนรวมและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เนื้อหาในหนังสือเล่มนี้ยังจะช่วย เปิดใจนักลงทุน กับการลงทุนที่อาจมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นมา เพื่อแลกกับโอกาสการได้รับผลตอบแทน ที่สูงขึ้น โดยในขณะเดียวกันการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท ก็ถือว่าเป็น การกระจายความเสี่ยงและลดความเสี่ยงไปในตัวเช่นกัน

หนังสือเล่มนี้นอกจากจะให้ประโยชน์โดยตรงแก่ผู้ลงทุนในกองทุนรวมและทรัสต์ ในอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังสามารถเป็นประโยชน์ทางอ้อมต่อผู้สนใจลงทุนในหุ้นสามัญ ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องได้ด้วยเช่นกัน ดังที่หนังสือได้ใช้ตัวอย่างของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า WHA Premium Growth (WHART) และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า WHA Business Complex (WHABT) โดยหนังสือเล่มนี้ได้นำทรัสต์ 2 กองนี้ มาวิเคราะห์ในหลายประเด็นทั้งด้าน การตลาด การเงิน และโอกาสทางธุรกิจ ดังนั้น ผู้ที่สนใจลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA ก็จะได้ความรู้และประโยชน์เพิ่มเติมไปด้วย เนื่องจาก WHA

ขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ทุกปี และยังคงเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของทรัสต์ 2 กองนี้ จึงก่อให้เกิดเป็นรายได้ที่สม่ำเสมอต่อบริษัท WHA

ทั้งนี้นักลงทุนหรือผู้สนใจทางการเงินไม่ควรอ่านหนังสือเล่มนี้เพียงเล่มเดียว เพื่อใช้ในการตัดสินใจด้านการลงทุนในกองทุนรวมและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ควรหาความรู้จากหนังสือเล่มอื่น ๆ เพิ่มเติมด้วย เพื่อให้ได้ข้อมูลที่หลากหลายและทันสมัยอยู่เสมอ ทั้งนี้หนังสือที่ควรอ่านเพิ่มเติมอาจเป็นหนังสือที่อ่านเข้าใจง่าย มุ่งการลงมือปฏิบัติและสร้างแรงบันดาลใจเช่น หนังสือ “รวยด้วยกองทุนอสังหาฯ อินฟราฟันด์ และรีท” เขียนโดย ภัชราพร ช่างแก้ว กิตติคุณ ธนรัตนพัฒนกิจ สุภัทธา สุขชู จารุวรรณ สังข์โคตร และ ทศน์วิมล สิงหะไชย หรือหนังสือ “กองทุน กองทรัสต์ ทางลัดมั่งคั่งอสังหา” เขียนโดย เทิดศักดิ์ ตรีธีระธรรม นอกจากนี้ การอ่านหนังสือทางวิชาการ เช่น หลักการลงทุนหรือ การจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์ ก็จะช่วยให้ความเข้าใจเชิงลึก เกิดพื้นฐานความรู้ทางการเงินและการลงทุนที่แข็งแกร่ง รวมไปถึงการศึกษาข้อมูลข่าวสารจากสื่อออนไลน์ต่าง ๆ ทางด้านการเงินและการลงทุน เช่น กลุ่มเฟซบุ๊ก “การลงทุน กองทุนรวม การวางแผนทางการเงิน: Wealth Together” และ เพจ “aomMoney” เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้ได้ข้อมูลและข่าวสารที่ทันสมัยอยู่ตลอดเวลา การอ่านเนื้อหาจากหลายแหล่งจะช่วยให้ผู้อ่านสามารถทำความเข้าใจหนังสือ 99 เรื่องต้องรู้ ปันเงินจากกองทุนและทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างถ่องแท้มากยิ่งขึ้น

References

Chiemchotiphatnakul, N (2018). **99 things to know, How to make money from realestate Fund and trusts.** Bangkok: P.R.A. Mass.