



ทางลัดลงทุนเพื่อครองโลก

ในสมัยเด็ก หลายๆ คนคงนิยมอ่านการ์ตูนซูเปอร์ฮีโร่ต่างๆ ไม่ว่าจะ เป็น ซูเปอร์แมน แบทแมน สไปเดอร์แมน ไอออนแมน ฯลฯ ซูเปอร์ฮีโร่เหล่านี้คอยต่อสู้ป้องกันอันตรายวร้ายที่หวังจะครอบครองขึ้นแทนเป็นเจ้าของโลกใบนี้ ในการ์ตูนดังกล่าวคนที่คาดหวังจะยึดครองโลกถูกวาดภาพให้เป็นวร้ายร้ายสยาดารคและมีจุดจบที่ต้องรับกรรมชั่วในที่สุด

แต่ในชีวิตจริง ผู้ที่มีความฝันว่าสักวันจะได้ครอบครองโลกนี้ไม่จำเป็นต้องเป็นวร้ายร้ายที่มีจุดจบอันน่าสะพรึงกลัว ทุกวันนี้เราทุกคนก็สามารถเป็นเจ้าของโลกนี้ได้ด้วยทางลัดการลงทุนผ่าน International REIT และอาจจะมีจุดจบของการลงทุนที่สวยงามแบบในเทพนิยายได้

REIT หรือที่เรียกกันเต็มๆ ว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) มีลักษณะเป็น “กองทุนทรัสต์” ซึ่งก่อตั้งโดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์ (REIT Manager) แล้วเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะเป็นผู้บริหารจัดการกองทุนทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์เก็บรักษาทรัสต์

American Realty Trust เป็น REIT กองแรกที่ถูกจัดตั้งขึ้นในโลกนี้ที่ประเทศสหรัฐอเมริกาในปี ค.ศ. 1961 หลังจากนั้นเป็นต้นมาก็ค่อยๆ

ได้รับความนิยมนำไปจัดตั้งในหลายประเทศทั่วโลกจนปัจจุบันมีการจัดตั้ง REIT แล้วทั่วโลกมากกว่า 30 ประเทศ โดยในประเทศไทยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ได้ออกประกาศที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ REIT เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2556 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ออกหลักเกณฑ์เพื่อรองรับ REIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และมีผลบังคับใช้วันที่ 18 มีนาคม 2556

การอนุญาตให้มีการจัดตั้งในหลากหลายประเทศส่งผลทำให้ทุกวันนี้นักลงทุนมีทางเลือกมากมายในการเข้าไปครอบครองอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก นักลงทุนที่ต้องการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนในหลักทรัพย์หลากหลายประเภทและให้ครอบคลุมหลากหลายประเทศทั่วทุกภูมิภาคจึงอาจมีความสนใจในการลงทุนใน International REIT

การลงทุนใน REIT จะช่วยกระจายความเสี่ยงการลงทุนให้กับนักลงทุน เนื่องจากผลตอบแทนจากการลงทุน REIT อาจไม่ได้เปลี่ยนแปลงตามการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ตลอดเวลา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง REIT ที่ลงทุนในต่างประเทศ ก็อาจช่วยกระจายความเสี่ยงได้มากขึ้น เนื่องจากภาวะเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยมหภาคต่างๆ ในแต่ละประเทศอาจไม่ได้ไป

ในทิศทางเดียวกันตลอดเวลา การเป็นนักลงทุนที่มีเป้าหมายการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโลกใบนี้ผ่าน International REIT ร่วมกับกลุ่มหลักทรัพย์ที่ลงทุนอยู่แล้วจึงอาจช่วยเพิ่มผลตอบแทนและลดความเสี่ยงจากการลงทุนไปพร้อมๆ กัน

นอกจากผลประโยชน์ในการกระจายความเสี่ยง การลงทุนใน International REIT อาจช่วยป้องกันความเสี่ยงจากอัตราเงินเฟ้อ เนื่องจากค่าเช่าและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์มักปรับตัวเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเช่นกัน

ข้อดีอีกประการหนึ่งของการลงทุนใน International REIT อาจเกิดขึ้นจากการได้รับเงินปันผลในอัตราที่สูงและยังทำให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์มีกระแสเงินสดเหลือไม่มากนัก ทำให้อาจมีความระมัดระวังในการลงทุนมากขึ้น

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงจากการลงทุนใน International REIT ก็อาจเพิ่มขึ้นจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ความเปลี่ยนแปลงทางการเมืองในแต่ละประเทศที่ไปลงทุน และความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

วิธีที่จะเพิ่มผลตอบแทนและลดความเสี่ยงจากการลงทุนได้ดีที่สุด ก็คงหนีไม่พ้นการเพิ่มพูนความรู้ในการลงทุน และศึกษาข้อมูลให้ครบถ้วนรอบด้านก่อนการลงทุนนะครับ

