



โดย วีรธร ธาธาศิริโชติ
หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ
วันจันทร์ที่ ๑๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

น่าสนใจจริงหรือ*



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางเลือกในการลงทุนอย่างหนึ่ง สำหรับ ผู้ลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นงวดๆ กองทุนประเภทนี้เกิดขึ้นในสหรัฐอเมริกาเมื่อ ๔๘ ปีก่อน โดยสภาองค์กรสได้ผ่านร่างกฎหมายให้สิทธิพิเศษทางภาษี แก่ผู้ลงทุนในกองทุนประเภทนี้ เพราะต้องการให้ผู้ลงทุนทั่วไปได้มีโอกาสลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโดยปกติจะต้องใช้เงินลงทุนสูง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แตกต่างจากกองทุนรวมทั่วไป ตรงที่ทรัพย์สินที่ลงทุนไม่ได้เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ financial asset แต่เป็นทรัพย์สินจริงๆ คือ real asset สามารถเห็นได้ จับต้องได้ จึงได้รับความนิยมในกลุ่มผู้ลงทุนที่อนุรักษ์นิยม และผู้ลงทุนที่กังวลกับความผันผวนของราคาสินทรัพย์ทางการเงิน เพราะในระยะยาว มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อไว้มักจะเพิ่มขึ้นเสมอ

อย่างไรก็ดี เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลดีๆ ก็ไม่ได้ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์เสมอไป กรณีผู้ซื้อต้องการซื้อ แต่เจ้าของไม่ต้องการขาย ผู้ซื้อก็สามารถเช่าในระยะยาวได้ โดยจะเรียกกันว่าลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิในการทำประโยชน์จากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ ตลอดอายุสัญญาเช่า แต่ไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์

* นางสาวจุฬารัตน์ ยะปะนัน นิติกร กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย รวบรวม.

ในอสังหาริมทรัพย์ได้ ผู้ลงทุนที่ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะคาดหวังผลตอบแทน ๒ ลักษณะ คือคาดหวังผลตอบแทนจากค่าเช่าเป็นงวด ๆ และสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถือขาด (freehold) ผู้ลงทุนยังคาดหวังกำไรจากการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนมีหลายประเภท ตั้งแต่อาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย โรงแรม ศูนย์การค้า โรงงาน คลังสินค้า สนามบิน ฯลฯ ทั้งนี้ลักษณะของการใช้งานและผลตอบแทนที่ได้รับก็จะแตกต่างกันไป

ระยะเวลาการให้เช่ามีส่วนสำคัญในการกำหนดรายได้ อสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาการเช่ายาว ก็คือ อาคารสำนักงานและโรงงาน โดยทั่วไปจะมีระยะเวลาการเช่า ๓ ปี และสามารถต่อสัญญาได้อีกครั้งละ ๓ ปี พื้นที่เช่าในศูนย์การค้าอาจมีการเช่าตั้งแต่ ๑-๓ ปี ที่อยู่อาศัย เช่น อพาร์ทเมนต์ หรือบ้านเช่า โดยทั่วไปจะมีสัญญาเช่าปีต่อปี ห้องพักแบบมีบริการ (serviced apartment) จะให้เช่ากันโดยมีระยะตั้งแต่ ๑ เดือนเป็นต้นไป และโรงแรมนั้นสามารถให้เช่าได้ตั้งแต่ ๑ วันเป็นต้นไป

ระยะเวลาการเช่าที่ยาว ก็จะมีข้อดีสำหรับผู้ให้เช่าตรงที่ว่า ไม่ต้องคำนึงถึงการหาผู้เช่าใหม่เข้ามากรณีที่สัญญาเดิมครบอายุ แต่ก็มีข้อเสียที่ไม่สามารถปรับเพิ่มค่าเช่าได้ใน

ระหว่างที่สัญญายังไม่ครบกำหนด ในขณะที่ระยะเวลาการเช่าที่สั้น ทำให้ต้องทำการตลาดหาลูกค้าเข้ามาพักอย่างต่อเนื่อง แต่ก็สามารถปรับค่าเช่าขึ้นลงได้บ่อยกว่า โดยทั่วไปผู้ลงทุนคาดหวังที่จะได้อัตราผลตอบแทนสูงขึ้นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาการเช่าสั้น นอกจากระยะเวลาการเช่าแล้ว ทำเลที่ตั้งก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่มีส่วนกำหนดผลตอบแทนจากการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อาจให้ผลตอบแทนในรูปของค่าเช่าในตอนเริ่มต้นน้อยกว่าอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่ห่างไกล เพราะผู้ลงทุนยอมที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ในราคาที่สูง เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนในรูปของค่าเช่าที่สามารถปรับเพิ่มขึ้นในอนาคต

หัวใจของอสังหาริมทรัพย์ คือทำเลที่ตั้งค่ะ ทำเลที่ตั้งไม่จำเป็นจะต้องเป็นย่านใจกลางเมืองเสมอไป แต่ต้องเป็นทำเลที่เหมาะสมกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ เช่น อาคารสำนักงาน หรือโรงแรมสำหรับนักธุรกิจ ควรจะอยู่ใจกลางเมือง เพื่อสะดวกในการติดต่อ เพราะฉะนั้น ค่าเช่าอาคารสำนักงาน หรือโรงแรมในเมืองก็จะสูงกว่านอกเมือง ถ้าเป็นโรงแรมประเภทรีสอร์ท ก็ควรจะอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวที่มีวิวทิวทัศน์ดี มีบรรยากาศดี ถ้าเป็นคลังสินค้าก็ควรจะอยู่ใกล้กับสนามบิน หรือท่าเรือ เป็นต้น

นอกจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะมีข้อดีคือทำให้ผู้ลงทุนที่มีเงินลงทุนไม่มาก



มีโอกาสได้ร่วมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แล้ว กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยังมีสภาพคล่อง สูงกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เพราะหากต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุนอาจต้องใช้เวลาหลายเดือน หรือ บางครั้งอาจจะหลายปี และต้องขายทิ้งขึ้น ไม่สามารถแบ่งขายให้พอเพียงต่อเงินที่ ต้องการได้ แต่การขายหน่วยลงทุนของกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ สามารถแบ่งขายเท่าที่ ต้องการเงินได้ และหากต้องการกลับมาซื้ออีก ก็สามารถกลับมาซื้อได้ โดยมีค่าใช้จ่ายในการ ซื้อขาย ต่ำกว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยตรง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเกือบ ทุกประเทศ มักจะจำกัดให้ลงทุนในอสังหา รัิมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว ซึ่งทำให้ผู้ลงทุนไม่ ต้องรับความเสี่ยงในการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรือเรียกว่า COMPLETION RISK โดยส่วนใหญ่ จะเป็นโครงการที่สร้างเสร็จ หรือเกือบจะเสร็จ นอกจากนี้ มูลค่าและผลตอบแทนจากการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มักจะเพิ่มขึ้นตาม อัตราเงินเฟ้อ ดังนั้นผลตอบแทนจากการลงทุน จึงทำให้ผู้ลงทุนไม่สูญเสียอำนาจซื้อไป หากไม่ มีเหตุการณ์ร้ายแรง หรือภัยธรรมชาติมาทำให้อาคารเสียหาย มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ยังมี โอกาสปรับตัวสูงขึ้นอีกด้วย

ในสหรัฐอเมริกา กองทุนบำนาญบำนาญ เป็นผู้ลงทุนกลุ่มใหญ่ที่สุดของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับความนิยมจากการ

ที่มีเงินปันผลตอบแทนเป็นงวดๆ ที่ดี และมี คุณสมบัติในการสามารถเอาชนะเงินเฟ้อได้

การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ผู้จัดการกองทุนจะคำนึงถึงผลตอบแทน และ แนวโน้มการเพิ่มขึ้น ของราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลัก ราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการทำรายได้ของอสังหา รัิมทรัพย์ชิ้นนั้น ๆ



การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะสะดวกกว่าการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ และนำมาให้เช่าเอง เนื่องจากมีมืออาชีพ คอยจัดการดูแล เก็บค่าเช่า รวมถึงหาผู้เช่าให้ กรณีผู้เช่าเดิมย้ายออก นอกจากนี้ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ยังมีสิทธิประโยชน์ทางภาษี โดยกองทุนได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ นิติบุคคล ซึ่งหากลงทุนในนามนิติบุคคลทั่วไป จะเสียภาษีเงินได้ในอัตราร้อยละ ๓๐ และหาก เป็นบุคคลธรรมดา จะต้องเสียภาษีตามฐาน ภาษี โดยอัตราสูงสุดเท่ากับร้อยละ ๓๗

ท้ายที่สุด ต้องอย่าลืมว่าการลงทุนย่อม มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลก่อน ตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง ให้ทราบว่ากองทุนนั้นๆ จะลงทุนในทรัพย์สินอะไรคะ อ



ทางเลือกในการจัดการทรัพยากร ของภาคประชาชน

โดย กฤตพร ณ ป้อมเพชร์
อาจารย์ประจำสาขาวิชารัฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต
หนังสือพิมพ์มติชนรายวัน คอลัมน์กระแสทรรศน์
วันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๑ ปีที่ ๓๑ ฉบับที่ ๑๐๙๔๙



ทางเลือกในการจัดการทรัพยากร ของภาคประชาชน*



ันที่จริง รูปแบบในการจัดการ
ทรัพยากร โดยชุมชนในประเทศ
ไทยได้ถือกำเนิดขึ้นตลอดมา
หลายชั่วอายุคนจนกลายเป็นขนบธรรมเนียม
ประเพณีต่างๆ ของคนในท้องถิ่นมากมาย
ไม่ว่าจะเป็นประเพณีในการดูแลแหล่ง
ทรัพยากรน้ำป่าไม้ที่ดินในการทำมาหากิน ฯลฯ
แม้กระนั้น สิ่งที่เป็นปัญหาหลักๆ ของ
การจัดการทรัพยากรในบ้านเราซึ่งทำให้
ประชาชนในระดับรากหญ้าไม่มีโอกาสเข้ามา

มีส่วนร่วมตัดสินใจในการบริหารจัดการ
ทรัพยากรด้วยตนเองอย่างแท้จริงเสียที่นั่น
นอกจากจะมีปัญหาเรื่อง "สิทธิ" ซึ่งอาจเป็น
ปัญหาซับซ้อนเป็นวงกว้างไปถึงข้อกำหนดใน
รัฐธรรมนูญแล้ว ยังมีปัญหาเรื่องการรวม
อำนาจไว้ที่ส่วนกลางและขาดการส่งเสริม
สนับสนุนอย่างจริงจังของภาครัฐและที่สำคัญ
คือปัญหาเรื่องการแทรกแซงด้วยอำนาจ
การเมืองเพื่อผลประโยชน์เฉพาะกลุ่มบางกลุ่ม
อีกด้วย

* นางสาวจุฬารัตน์ ยะปะมัน นิตกร กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย รวบรวม.